

Monographie n° 5, mars 2017

# Habiter Ouagadougou

Daniel Delaunay, Florence Boyer

---

La collection Monographies Sud-Nord est éditée par l'IEDES, 35 bis avenue de la Belle Gabrielle, 94 736, Nogent-sur-Marne : <https://www.univ-paris1.fr/ufr/iedes/>

Les documents sont consultables à l'adresse (<http://iedespubli.hypotheses.org/monographies-sud-nord>).

Les propositions de publication dans la collection doivent être soumises à [monog@univ-paris1.fr](mailto:monog@univ-paris1.fr).

Les textes peuvent être diffusés à condition de préserver leur intégralité. Toute utilisation à des fins commerciales ou publicitaires est interdite.

Les auteurs sont seuls responsables des opinions exprimées dans les Monographies Sud-Nord, en aucun cas elles ne relaient la position officielle de l'IEDES ou de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

# Habiter Ouagadougou

---

Daniel Delaunay<sup>1</sup>, Florence Boyer<sup>2</sup>

**Mots-clés :**

Ouagadougou, Burkina Faso, Afrique subsaharienne, Sahel

Logement, Morphologie urbaine, Quartiers non lotis, Accès aux équipements

Inégalités, rapports de genre, relations intergénérationnelles, inégalités spatiales

Pour citer cette étude : DELAUNAY Daniel, BOYER Florence. *Habiter Ouagadougou* [En ligne]. Paris : IEDES - Université Paris 1 Panthéon- Sorbonne, 2017. 84 p. (coll. Monographies Sud-Nord, n°5). Disponible sur : < <http://iedespubli.hypotheses.org/monographies-sud-nord> >

L'enquête « Ouaga 2009 » a été financée par Service de Coopération et d'Action Culturelle de l'Ambassade de France au Burkina Faso en 2008-2009, complété par le projet MOBOUA, programme ANR, « les Suds Aujourd'hui » (2008-2011).

L'étude est réalisée dans le cadre de l'UMR 201 « Société et Développement » (Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne et Institut de Recherche pour le Développement – IRD). Les superviseurs étaient Arthur Benao, Guillaume Leroux et Seydou Sere.

---

<sup>1</sup> Démographe, Directeur de Recherche émérite à l'IRD (Institut de Recherche pour le Développement), UMR 201 : Sociétés et développement (Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, IRD) ([daniel.delaunay@ird.fr](mailto:daniel.delaunay@ird.fr))

<sup>2</sup> Géographe, chargée de recherche à l'IRD (Institut de Recherche pour le Développement), UMR 205 « Migrations et société » (Université Paris-Diderot, CNRS, IRD) ([florence.boyer@ird.fr](mailto:florence.boyer@ird.fr))

Résumé :

Cette étude propose une description et une analyse des conditions du logement à Ouagadougou en 2009. La capitale burkinabè reste marquée par une croissance démographique forte qui s'accompagne d'un étalement spatial tout aussi important. Ainsi, accéder à un logement décent constitue un enjeu majeur, particulièrement aux âges de l'autonomie résidentielle, soulevant des questions de justice spatiale et sociale. L'analyse repose sur une lecture de la ville à différentes échelles : celle de la parcelle, celle du logement et de ses occupants. L'observation de l'accès aux

équipements de base, comme du niveau de confort du logement, permet de dépasser la lecture classique qui distingue les quartiers lotis des quartiers non lotis. Est mise en évidence une géographie plus complexe de l'habitat à Ouagadougou, qui ne dépend pas tant de la capacité des habitants à accéder aux aménités que de leur disponibilité. Dans le contexte de la transition démographique, cette situation est particulièrement pénalisante pour les jeunes en passe de fonder une famille qui sont à la fois relégués dans les quartiers périphériques et dans des logements de moindre qualité.

Abstract:

*This study aims to describe and analyse the housing conditions in Ouagadougou in 2009. The Burkinabé capital is still marked by a strong demographic growth, which is accompanied by an equally large urban sprawl. Access to decent housing is a significant challenge, specifically at the ages of residential autonomy acquisition, raising questions of spatial and social justice. The analysis is based on a reading of the city at different levels: the plot, the dwelling and its occupants. Observing access to basic facilities and the level of comfort of the dwelling makes it possible to go*

*beyond the classical reading, which distinguishes formal and informal neighbourhoods. A complex geography of living in Ouagadougou is highlighted, which depends less on the ability of the inhabitants to access amenities than on the availability of these amenities themselves. In the context of the demographic transition, this situation is particularly disadvantageous for young people who are in the process of starting a family, who are relegated both to peripheral neighbourhoods and to poor dwellings.*

Resumen:

*Este estudio propone una descripción y un análisis de las condiciones de la vivienda en Uagadugú en 2009. La capital de Burkina Faso queda marcada por un crecimiento demográfico elevado que se acompaña de una expansión espacial igual de importante: así el acceso a una vivienda digna es un problema importante, especialmente en las edades de autonomía residencial, lo que plantea cuestiones de justicia social y espacial. El análisis se basa en una lectura de la ciudad a diferentes escalas : la de la parcela, la de la vivienda y la de sus ocupantes. La observación del acceso a los servicios básicos y del nivel de confort de la vivienda, permite superar la*

*lectura habitual que distingue barrios formales y barrios informales. Se evidencia una geografía más compleja del hábitat en Uagadugú, que depende no tanto de la capacidad de los habitantes de acceder a los servicios que de la disponibilidad de estos servicios. En el contexto de la transición demográfica, esta situación es particularmente perjudicial para los jóvenes a punto de fundar una familia que están al mismo tiempo relegados en los suburbios periféricos y en las viviendas de menor calidad.*

Habiter Ouagadougou en 2009 revient à vivre dans une capitale ouest-africaine de taille modeste, environ 2 millions d'habitants, mais dont la croissance est vivement soutenue par la migration et la transition démographique, dans un contexte de pénurie de logements. L'enquête « Ouaga 2009 » a pour objectif d'étudier les mobilités et d'analyser leur contribution au processus de peuplement urbain. Toutes les formes de déplacements sont mesurées, selon qu'elles impliquent ou pas un changement de logement, considérant différentes échelles de temps, du quotidien à la durée biographique. Le protocole s'est donné les moyens de décrire le peuplement par le choix d'un sondage aréolaire et en retenant le logement comme unité statistique primaire, atome du territoire et de son peuplement.

Le présent chapitre restitue deux composantes de la morphologie urbaine : la parcelle et l'unité résidentielle (le logement), leur équipement et l'accès qu'ils procurent à la ville et ses fonctions. Celles-ci sont historiquement structurées par les dates de lotissement des quartiers, depuis l'époque coloniale avec une accélération décisive pendant le gouvernement de Thomas Sankara. Une histoire à rappeler et actualiser, mais en prenant un peu de distance avec cette distinction loti/non-loti parfois surinterprétée. La qualité du bâti, les éléments du confort sont aussi le fait des occupants, et donc de la composition socio-économique de l'espace urbain. L'une et l'autre forment les conditions matérielles de l'habitat, que les statistiques produites tentent de départager.

Conformément au choix du logement comme unité statistique primaire, en lieu et place du ménage, est identifié un référent-logement. C'est la personne qui est propriétaire, qui paye le loyer ou à qui le logement a été gracieusement prêté ; un engagement qui le désigne comme responsable du groupe résidentiel. Dès lors, l'examen des statuts d'occupation est un indicateur des modes d'accès au logement, notamment mais pas seulement par les procédures municipales de légalisation de parcelles occupées de manière informelle, puis leur dotation en services. L'accession à la propriété légale est aussi un projet individuel, qui se construit au cours du cycle de vie. Elle est sélective, de sorte que les individus trouvent aux marges de la ville des alternatives informelles ou coutumières, qui attirent donc des habitants en situation économique moins consolidée, plus jeunes par exemple. La location, dont l'offre est insuffisante et coûteuse, est le moyen d'accès à la centralité pour qui en possède les

moyens. L'usufruit à titre gratuit, qui au contraire traduit des situations de dépendance ou une fragilité économique, est une alternative temporaire. Location et usufruit apparaissent comme deux clés possibles pour densifier l'occupation des espaces centraux, même si ces deux statuts sont vus comme transitoires dans un contexte social et culturel où la propriété reste l'aboutissement recherché. La variation de ces statuts selon les origines migratoires, les âges et le sexe du référent, l'équipement, la localisation dans la ville fournissent des clés à la compréhension de l'étalement urbain et *in fine* certaines formes d'injustice spatiale. Les descriptions à suivre restituent la différenciation socio-économique des référents à la tête des logements, qui doit être comparée au poids démographique effectif des occupants dans les différentes configurations de l'habitat.

L'histoire des vagues successives de lotissement, souvent en lieu et place d'une politique du logement, éclaire la situation observée en 2009. Mais au final et pour l'avenir, elles importeront peut-être moins que le processus de la transition démographique et ses différentes composantes. La migration vers la capitale en est une première, stimulée par le décalage urbain/rural du calendrier des baisses de la mortalité et fécondité. La taille de la famille et sa composition, les stratégies résidentielles, forment un autre aspect de cette transition qui façonne la demande de logement et la manière d'habiter la ville. Il en résulte une transition urbaine qui annonce dix millions de Ouagalais à l'horizon 2050. Ce constat amène à consacrer un dernier chapitre de synthèse et de prospective dans le contexte d'une révolution démographique raisonnablement prévisible car universelle.

Rappelons enfin que le logement est au centre des préoccupations municipales (Agence G2 Conception, 2012) (Hien & Compaoré, 2006) concernant l'étalement spontané de la ville, l'accès des habitants à ses aménités, l'intensité des mobilités quotidiennes, l'intégration et la citoyenneté de chacun. L'enquête Ouaga 2009 est réalisée à une période que l'on peut considérer comme charnière, c'est-à-dire à la suite d'une grande vague de lotissements et avant les déclarations mettant en question ces politiques, avant également la révolution de 2014, qui a mis fin à la présidence de Blaise Compaoré.

*Le parcellaire et les logements*

La présentation suit la logique de la formation urbaine qui va de la parcelle au logement habité. La structure parcellaire de l'espace urbain s'inscrit dans l'histoire de la ville, en lien avec les politiques évoquées de régularisation de l'habitat spontané ou de lotissement. Avec une première inégalité d'importance : les parcelles distribuées pendant la période coloniale et suivant l'Indépendance étaient grandes, de 600 à 900 m<sup>2</sup>. Progressivement la taille a diminué jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, pour atteindre aujourd'hui 250 m<sup>2</sup> avec l'objectif de densifier l'espace bâti. Cette évolution conduit aux changements à être décrits sur les bâtiments et les pratiques résidentielles. Ainsi, les grandes parcelles sont favorables à la cohabitation générationnelle ou à la pratique de la location. Autre exemple, la figure de la concession, forme d'habitat collectif qui a longtemps été l'une des figures du bâti résidentiel en Afrique de l'Ouest, tend à disparaître aujourd'hui au profit de la maison individuelle.

La parcelle est décrite par sa taille et son accessibilité, puis le bâti qu'elle abrite éventuellement avec les données relatives à l'équipement en eau et électricité, notamment. Par ces éléments de cette unité territoriale minimale, l'étude ne se limite pas au seul espace résidentiel ; elle intègre les lieux dédiés aux autres vocations économiques, administratives, religieuses<sup>3</sup>, ou bien ayant la double vocation, à la fois résidentielle et économique. Le bâti de la parcelle et son équipement renseignent sur ce qui est l'aboutissement des politiques urbaines de l'habitat en termes de desserte, d'accès aux biens et services élémentaires, de régulation foncière par décision municipale. L'analyse du bâti permet d'amorcer une description fine des différenciations socio-spatiales au sein de l'espace urbain, au-delà du seul ancrage résidentiel.

Le logement est l'entité d'habitation décrite en détail, en ce qu'il révèle les modes de peuplement. La qualité du logement, déclinée selon sa taille, les matériaux utilisés pour sa construction, son raccordement aux équipements de base (l'eau et l'électricité) informe sur la possibilité pour les habitants d'habiter la ville dans des conditions décentes. Cette qualité élémentaire dépend surtout des aménagements urbains, à savoir le lotissement et le raccordement des quartiers à ces mêmes équipements de base. Autrement dit, le fait d'habiter un logement décent est tributaire autant de sa localisation dans la ville, du type de quartier, que de qui l'habite.

Justement, au-delà de l'accès à ces infrastructures nécessaires (eau, électricité, évacuation des eaux usées) qui relèvent d'abord des pouvoirs publics, l'attention se

<sup>3</sup> Sachant que les espaces publics et bâtiments administratifs ou industriels d'importance, militaires également, ont été éliminés de l'univers territorial du sondage aréolaire (voir annexes).

déplace vers le confort construit par les occupants. A ce titre sont révélateurs du niveau de vie les biens que l'on peut considérer non primordiaux, tels les téléviseurs, réfrigérateurs, la climatisation, etc. En l'absence d'une mesure jugée inaccessible du revenu, l'inventaire détaillé de ces objets d'usage quotidien, complété d'un traitement synthétique par l'analyse factorielle, renseigne sur le niveau socio-économique du groupe résidentiel. Ces nombreux biens comme les méthodes de calcul tentent de distinguer différents segments sociaux des habitants (voir [annexe](#)). Ces indices sont systématiquement utilisés dans les analyses de l'enquête Ouaga 2009, même s'ils ne procurent pas une mesure individuelle du niveau de vie mais plutôt une estimation des conditions de vie. Rien en effet n'indique la distribution intra-domestique de l'usage des équipements, moins encore les différences de ressources entre les occupants. L'équipement du logement est une donnée contextuelle pour les individus qui l'occupent, même à titre temporaire.

Dès lors ce chapitre apporte un premier aperçu de la différenciation socio-économique intra-urbaine de la capitale burkinabè en 2009, entre l'impact structurant des politiques de lotissement et le substrat démo-économique du peuplement. Évidemment, les indices d'équipement ne sont que de vagues approximations des rapports sociaux qui gouvernent à l'accès au logement, entre les générations notamment, selon les statuts occupationnels ou le genre qui expriment des capacités inégales à l'autonomisation. L'acquisition du logement indépendant est une étape de l'acquisition de l'âge adulte. Accéder à la propriété est un processus long, construit au cours de la vie active, alors que la mobilité résidentielle est ralentie par la rente foncière, la rareté de la location, un aménagement inégal. Les temps de la morphologie urbaine sont ceux de la transition démographique et du cycle de vie. L'âge est donc une variable centrale des analyses à suivre, comme les temporalités urbaine et démographique, reprises en conclusion.

Une autre clé de lecture, privilégiée par les études urbaines burkinabè, est la distinction entre les quartiers lotis et non lotis, aménagés ou pas. Les statuts fonciers et/ou d'occupation du logement en dépendent, tout comme son équipement ou la possibilité d'accéder à certaines aménités dans la proximité de son quartier. Cette distinction a la force de l'évidence dans une observation transversale, à un moment donné ; elle perd toutefois de sa pertinence dans le temps du processus d'urbanisation et de l'étalement car la frontière loti/non-loti se déplace. Accompagnant la croissance démographique forte depuis les années 1970, d'autres diversifications se dégagent dans le détail de l'espace intra-urbain : en périphérie, certains quartiers sont marqués par les actions de promoteurs, d'autres voient se développer des activités industrielles et surtout artisanales, des villages anciens sont progressivement absorbés par la ville. Les cartes restituent cette différenciation au-delà des décisions de lotissement, ne serait-ce du fait de la mobilité résidentielle sélective des Ouagalais, qui modifie le peuplement des quartiers. En filigrane des arguments statistiques présentés, il revient

à l'analyse de faire la part de ces deux composantes – politique et démographique – dans la formation de l'éventuelle ségrégation de l'espace. Un processus endogène ou une injustice spatiale produite par les choix politiques ? Un bref rappel historique de cette particularité ouagalaise contribue à introduire ce débat.

### *L'héritage colonial et du sankarisme*

Plus que l'histoire coloniale, c'est peut-être la révolution sankariste qui conforte la structuration de l'espace urbain par les actions de légalisation/lotissement. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, Ouagadougou et ses quartiers abritaient le palais du Mogho-Naaba, ses serviteurs, son armée, ainsi que des commerçants. A la suite de la conquête et de l'instauration de l'administration coloniale au tournant du XX<sup>ème</sup> siècle, l'armée et le clergé s'y installent et Ouagadougou devient la capitale de la Haute-Volta à partir de 1919. La ville s'organise alors selon le modèle ségrégué des villes coloniales (Coquery-Vidrovitch, 2014) (Fournet, Meunier-Nikiéma, & Salem, 2008) un quartier abritant l'administration du colonisateur, un autre le pouvoir religieux et enfin le quartier indigène où se trouve la chefferie traditionnelle et ses dépendants. Le centre-ville contemporain conserve l'empreinte de cette division, allant de la cathédrale au palais du Mogho-Nabaa, le marché central et des différents bâtiments abritant le pouvoir. L'organisation urbaine que l'on retrouve aujourd'hui, suit déjà une logique centre-périphérie. Les aménagements sont peu nombreux, répondant surtout à un encadrement urbain hygiéniste (assainissement, équipement de quelques quartiers).

En 1932, la colonie de la Haute-Volta est démantelée, rattachée à la colonie de Côte d'Ivoire. Ouagadougou perd son statut de capitale, ce qui va ralentir d'autant plus les aménagements et sa croissance. La ville gagne alors le surnom de « banco-ville », en raison de l'importance de l'habitat traditionnel, en banco, du manque d'infrastructure de ses quartiers (Fournet, Meunier-Nikiéma, & Salem, 2008) (Hien & Compaoré, 2006) (Fourchard, 2002). Il faudra attendre 1947 et la reformation de la colonie de Haute-Volta pour que Ouagadougou retrouve son statut de capitale et bénéficie d'équipements notables. Ainsi, dans les années 1950, les marigots du nord de la ville sont aménagés en barrages, un collège, un hôpital, le marché sont construits, de même que la Zone industrielle de Gounghin. Les premières rues goudronnées font aussi leur apparition. Quartiers indigènes et quartiers européens bénéficient d'opérations de lotissement ; cependant, si tous sont construits selon une logique en damier, la taille de la voirie ou celle des parcelles n'est pas la même, conduisant à une forme d'adéquation entre le tissu urbain et le tissu social, poursuivant ainsi la logique ségréguative originelle (Fournet, Meunier-Nikiéma, & Salem, 2008).

Ainsi, en l'absence de politique urbaine forte et notamment de lotissement et/ou de logement, des années 1970 à la veille de l'arrivée de Thomas Sankara au pouvoir, environ 60% des Ouagalais vivent dans des quartiers non lotis en 1983 (Fournet,

Meunier-Nikiéma, & Salem, 2008). Ils signalent l'extension de l'ancienne ville indigène, un stigmate colonial qui se renouvelle entre une ville lotie ou pas, toujours suivant une logique concentrique.

En 1984, le pouvoir sankariste décrète la nationalisation du foncier, met en place la Réforme Agraire et Foncière (RAF), ce qui signifie que l'ensemble de l'espace ouagalais, loti ou non, appartient désormais à l'Etat devenu burkinabè. Sous le slogan « Un ménage, un toit », une politique du logement est mise en œuvre, se traduisant entre autres par la construction de cités à destination des fonctionnaires essentiellement (Cité An II, An III). Il est procédé à un déguerpissement préalable (avec attribution de nouvelles parcelles loties) de certains quartiers anciens (Bilibambili, Kalgondin...) et à une importante vague de procédures de régularisation. Au cours de cette période 64 231 parcelles sont aménagées dans les périphéries (Fournet, Meunier-Nikiéma, & Salem, 2008). Cette période voit donc l'émergence d'un principe aujourd'hui largement partagé par nombre de Ouagalais : être propriétaire d'une parcelle dans un quartier non loti reste le moyen le plus simple et le moins onéreux pour accéder à la propriété reconnue et légale. En effet, bien que les procédures de lotissement aient évolué depuis la période révolutionnaire, notamment avec la mise en place de la décentralisation dans les années 1990, le principe reste le même : le lotissement vient simplement entériner l'étalement urbain, en régularisant une partie des occupants des quartiers non lotis et en aménageant, théoriquement du moins, les espaces concernés.

Depuis la mise en œuvre du processus de décentralisation dans les années 1990, ce sont les communes d'arrondissement qui sont en charge de la politique de lotissement, constituant une ressource financière de premier plan pour des municipalités qui en ont très peu. Ainsi, malgré la déclaration de principe issue des Etats Généraux du Lotissement (Ouagadougou du 24 au 25 octobre 2013<sup>4</sup>) d'un arrêt des lotissements et d'une gestion des passifs, non seulement la construction de quartiers non lotis se maintient, mais les autorités municipales ne semblent pas prêtes à renoncer à cette prérogative. Entre 2009 et aujourd'hui les lotissements se sont poursuivis, conformément à l'engagement de gérer les passifs ; l'expansion des quartiers spontanés s'est poursuivie, excédant les limites de la commune de Ouagadougou. En l'absence d'instance intercommunale, ce chevauchement risque de complexifier la gestion de l'étalement urbain.

Au vu des croissances démographiques observées, le défi dans l'avenir est de stimuler la croissance maîtrisée du parc de logement pour tous les citoyens. Or il faut bien constater l'absence de politique à la hauteur à la date de l'enquête (Cf. [Annexe](#)).

<sup>4</sup> [Lefaso.net/spip.php?article56484](http://Lefaso.net/spip.php?article56484)

Certes, la période révolutionnaire a marqué le début de la mise en place de différents plans d'aménagement urbain ; cependant, leurs effets sont ponctuels, pris à l'initiative du pouvoir central (construction du quartier de Ouaga 2000, déguerpissement au centre-ville et tentative de construction de la Zone d'Activités Commerciales et Administratives...). En 1984, le premier Schéma Directeur d'Aménagement Urbain est adopté, suivi du Schéma d'Aménagement des Banlieues de Ouagadougou, dont l'objet était de limiter l'étalement en incitant les populations à se stabiliser dans les villages environnants la capitale, et non dans la capitale elle-même. En 1990, est adopté le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga, Horizon 2025, 2009), qui intègre ces villages environnants dans une perspective de développement économique et d'aménagement équilibré. Plus de vingt ans plus tard, ce schéma reste lettre morte en termes d'application. Très récemment, en 2012, un document de présentation du Plan d'Occupation des Sols de Ouagadougou fait un bilan plutôt négatif des différentes tentatives de mise en œuvre d'une politique urbaine. Les recommandations produites insistent particulièrement sur la nécessaire mise en place de mesures visant à maîtriser l'étalement urbain, à la fois par une incitation forte à la densification des quartiers lotis et par l'élaboration d'une politique sociale du logement pour résorber la question des non-lotis. Suivant les conclusions des Etats Généraux du Lotissement, le POS incite à l'abandon des politiques de lotissement, sans forcément proposer d'alternative forte en termes de production de logement. Surtout, la mesure des conséquences sur le peuplement de la croissance démographique à moyen terme ne semble pas avoir été prise.

Désigner des quartiers non lotis peut s'interpréter comme une forme de délégation aux habitants de la production de logements, en l'absence de politique volontariste. Alors que le POS (Agence G2 Conception, 2012) fait le constat d'une demande s'établissant à 10 000 logements par an, l'accaparement du foncier urbain par des canaux informels, l'auto-construction sont autant de stratégies permettant aux habitants de faire face au déficit de l'offre. Cependant, si cette voie permet à de jeunes Ouagalais d'acquérir une autonomie résidentielle, elle a un coût en termes de qualité du logement comme du quartier : absence d'équipements élémentaires, accès difficile aux infrastructures notamment scolaires et de santé.

#### *Croissance urbaine dans le contexte de la transition démographique*

Un autre élément-clé de la morphologie urbaine est l'exceptionnelle croissance démographique de la ville, dans un pays en phase de transition de la mortalité/fécondité, dont la population est aux quatre-cinquièmes rurale, avec donc un potentiel migratoire considérable. Au moment de la l'indépendance de la Haute-Volta, Ouagadougou est une ville de taille modeste, mais qui va croître très rapidement. De

59 126 habitants en 1960, sa population triple pratiquement en 15 ans, puisqu'elle atteint 172661 habitants en 1975, soit un taux de croissance annuel moyen de 7,4%. Au cours de la décennie suivante, 1975-1985, ce taux est proche de 10% et en 1985, la ville compte 441 514 habitants. La fin des années 1980 et le début des années 1990 sont marquées par un ralentissement de la croissance (4,3%), la ville comptant 709 736 habitants en 1996 (Hien & Compaoré, 2006). En 2009, notre enquête évalue la population de Ouagadougou à environ deux millions d'habitants<sup>5</sup> et le taux de croissance annuel moyen a retrouvé son niveau des années 1970, s'établissant à un peu plus de 7%. Jusqu'aux années 2000, la croissance urbaine est surtout alimentée par la migration interne (Jaglin, 1995), puis renforcée par les retours de Côte d'Ivoire qui, à partir de la décennie 1990 s'est rajouté à l'exode rural et a alimenté la croissance urbaine (Bredeloup, 2006) (Bredeloup & Zongo, 2016). La croissance de la ville a été longtemps temporisée par le détournement des populations rurales du dense plateau mossi vers la côte, notamment ivoirienne.

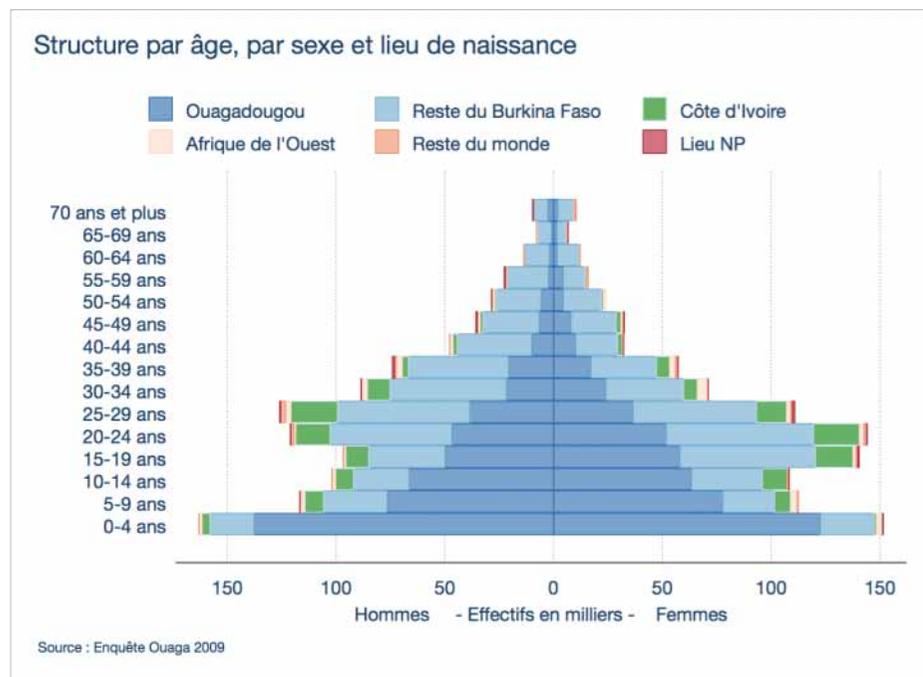
La prise en compte de la transition démographique autorise à projeter l'avenir de la ville qui pourrait, au rythme actuel, atteindre les 6 millions d'habitants en 2030<sup>6</sup>, dans moins d'une génération. La transition migratoire, le changement de la structure par âge, la taille de la famille et le changement des pratiques résidentielles ont des impacts sur la demande de logement, les façons d'habiter la ville. Le système des mobilités résidentielles, en rapport avec le reste du pays et l'étranger, les pratiques d'hébergement ainsi que les changements de la famille nucléaire sont liés au logement (Delaunay & Boyer, 2017).

La structure démographique de la ville n'est pas ici étudiée, mais apparaît en filigrane de bien des commentaires sur la relation entre la migration et le peuplement urbain, les modifications structurelles (sexe et âge) qu'elle implique pour la famille. L'argument d'un bonus démographique migratoire trouve son sens dans la présence en surnombre de jeunes adultes originaires du reste du pays, mais aussi de Côte d'Ivoire, de l'étranger. La pyramide des âges et sexes selon le lieu de naissance nous renseigne sur la contribution migratoire au peuplement de la ville et le passage à une reproduction endogène. La déformation aux âges des plus fortes mobilités (15-29 ans) signale la vitalité des migrations récentes, notamment originaires du reste du pays ; exode principalement rural qui est majoritaire parmi les hommes de plus de 20 ans, 15 ans chez les femmes. Surtout, la présence des Burkinabè natifs de Côte d'Ivoire est décisive dans la recomposition urbaine, notamment chez les jeunes femmes et les

<sup>5</sup> Comprenant tous les résidents habituels et les individus de passage au moment de l'enquête. Surtout, cette estimation correspond aux véritables limites urbaines reconnues *in situ*, parfois décalées par rapport aux limites administratives du recensement national.

<sup>6</sup> <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/>

hommes de 25-29 ans et aussi les adolescents. Ouagadougou a récupéré une partie de la descendance de la population rurale qui avait été détournée vers la Côte d'Ivoire dans les années 1960 à 1980. Un autre trait saillant est la montée en puissance des migrations féminines chez les jeunes générations, plutôt précoce car elle est importante chez les 15-19 ans. A cet âge, le sureffectif féminin serait de 40 000 individus. Pour les anciennes générations, les femmes sont sous-représentées, la migration était plus masculine et donc moins décisive sur la croissance naturelle.



Or ces jeunes adultes, les femmes en particulier sont en âge de procréer. Leur surnombre (par rapport à une structure sans migration massive) stimule la natalité par seul effet du nombre, même si la fécondité baisse. Le nombre important d'enfants de moins de cinq ans en témoigne. Même s'ils naissent dans la capitale, et annoncent la montée de la reproduction endogène, on note bien que l'afflux de jeunes mères migrantes contribue par un facteur 3 (leur nombre moyen d'enfants) à l'incidence sur le peuplement. La migration féminine a un effet multiplicateur.

L'arrivée d'adultes matures, au moment de construction de leur autonomie, exerce une forte pression sur la demande de logement, notamment les formes plus rares de la location ou de l'usage à titre gratuit. Leurs enfants seront rapidement scolarisés. Avec des taux de croissance d'environ 7% par an, le parc déjà déficitaire ne suffit pas et

pousse les jeunes couples vers une périphérie dont on verra combien elle est sous-équipée. L'occasion sera donnée de rappeler les risques démo-économiques de la relégation vers les marges urbaines d'habitants dont la jeunesse présume de l'avenir de la ville. Les lenteurs du lotissement (qui arrive souvent après l'occupation spontanée de l'espace) et surtout de la construction de son infrastructure viennent contrecarrer le bonus démographique formé par l'arrivée massive d'adultes dont la ville n'a pas eu à assurer la charge de l'éducation.

Même si le lien n'est pas immédiat, le contexte général de la transition démographique contextualise l'analyse de la morphologie urbaine et du logement, surtout de leur avenir. La baisse de la mortalité puis de la fécondité et les conséquences migratoires de l'exceptionnelle croissance qui en résulte ont des incidences lentes sur la taille et la composition de la famille, les pratiques de cohabitation et les systèmes résidentiels (Delaunay & Boyer, 2017). Les femmes moins prises par les activités de reproduction participent plus à l'activité économique rémunérée, gagnent en indépendance à la tête des logements. Des familles plus nombreuses et de taille diminuant infléchit la demande de logements, contribue à l'étalement de la ville. La rente foncière s'immisce dans les relations intergénérationnelles qui changent avec l'allongement de la vie des parents, la cohabitation des générations. L'âge devient un élément structurant de l'accès au logement, à la propriété ; l'âge au mariage reculant avec la fécondité laisse plus de place à des statuts d'occupation pour les jeunes (location, hébergement gratuit) rendus nécessaires par leurs difficultés d'accès à la propriété.

#### *Localisation dans la ville : une injustice spatiale ?*

La nécessaire réflexion sur la composition territoriale amène à privilégier cette autre caractéristique capitale du couple parcelle/logement : sa localisation dans la ville. Elle resitue le mode d'habiter dans le processus d'extension urbaine, considérant la faible mobilité résidentielle des citoyens, sédentarité qui *in fine* décide pour longtemps de la position dans l'espace social et économique. Comme le niveau d'équipement à décrire, la position géographique qualifie le logement sur un territoire qui se différencie. Les occupants en dépendent pour l'accès aux aménités urbaines, l'emploi, la contrainte que représentent les déplacements quotidiens vers le travail ou les loisirs, la vie sociale. Les chiffres de la mobilité quotidienne montrent dans un autre chapitre combien l'éloignement, dans un contexte de pénurie des transports collectifs, est synonyme d'handicap pour certains (femmes, personnes âgées, pauvres). La dimension géographique de l'habitat est abordée en différenciant les quartiers selon la date de lotissement, en considérant aussi des découpages plus proches de la différenciation naissante des périphéries (Cf. [infra](#) et [annexe](#)).

La politique de lotissement des quartiers d'abord spontanément occupés a structuré les modes d'occupation et d'expansion de l'espace urbain. Les quartiers lotis sont mieux équipés et confortent les droits fonciers des habitants. Les zones non loties le seront un jour, vraisemblablement, mais en attendant elles imposent des conditions d'habitat extrêmement défavorables. De fait, les politiques de lotissement sont tenues responsables des écarts excessifs entre le centre de la ville et les quartiers occupés sans régularisation, parfois dans la précarité. Peut-on avancer l'hypothèse d'un effet propre de ces procédures, également entachées de spéculation et de retards ? Elles produiraient une injustice spatiale au-delà du seul jeu des mobilités intra-urbaines et sociales. Les descriptions proposées tentent de répondre à cette question pour autant qu'il soit possible de distinguer ce qui relève des choix ou de la réussite économique des habitants. Les facilités offertes aux fonctionnaires dans des cités ou quartiers bien dotés (Ouaga 2000 ou des Cités Azimo) dénotent une forme résidentielle d'entre-soi programmée par l'employeur. Dans les pays de transition démographique, et donc urbaine, plus ancienne, la croissance rapide des métropoles a inscrit dans l'espace plusieurs formes de ségrégation. A Ouagadougou, les quartiers durablement non lotis prolongent par leurs caractéristiques la ville indigène coloniale. La question se posera-t-elle avec une grande acuité dans une ou deux décennies ? On peut en tout cas tenter d'en déceler la réalité ou les prémisses dans ce que l'on observe en 2009. Néanmoins, les ingrédients ethniques, nationalistes ou économiques d'une telle ségrégation ne semblent pas réunis.

Si une société inégale produit de l'injustice spatiale, ce serait aussi du côté des formes anciennes (et pratiquement universelles) de domination qu'il conviendrait de chercher. Une des composantes de cette inégalité est la rente foncière qui valorise les espaces centraux et lotis, poussant les nouveaux arrivés vers les zones non loties, notamment les jeunes couples. Les accessions tardives à la propriété les pénalisent, alors que les aînés, dont la vie s'allonge, détiennent le patrimoine foncier et les meilleures localisations urbaines. Cela amène une tension dans les rapports intergénérationnels et de nouvelles formes de résider. Les logements anciens plus grands peuvent accueillir plus de monde, sous forme d'hébergement gratuit, fournissant de potentiels dépendants au chef de famille. Il conviendra de poser aussi la question des inégalités entre les hommes et les femmes, héritées d'un mode de production domestique qui évolue avec la transition démographique et la vie citadine.

### *Le logement dans l'enquête « Ouaga 2009 »*

Les options méthodologiques de l'enquête<sup>7</sup> « Ouaga 2009 » sont détaillées en [annexe](#). Quelques remarques servent néanmoins le suivi et la compréhension des résultats, ne serait-ce que connaître la carte des quartiers et polygones<sup>8</sup> selon la date de lotissement, qui structure l'espace urbain.

Rappelons surtout que le logement est la pierre angulaire de cette étude. Techniquement tout d'abord, c'est l'unité statistique élémentaire du relevé et de l'analyse, soit une unité physique de résidence, délimitée selon des règles précises et concrètement identifiables dans l'espace. Le logement présente cette qualité analytique de restituer le peuplement de la ville à son échelle élémentaire de plus petite unité territoriale identifiable. Par peuplement, entendons une « démographie intra-urbaine » qui a pour objet les variations fines des caractéristiques de la population dans l'espace qu'elle habite et qu'elle fabrique, dans le contexte des composantes de la transition démographique (croissance, migrations, structure par âge et famille).

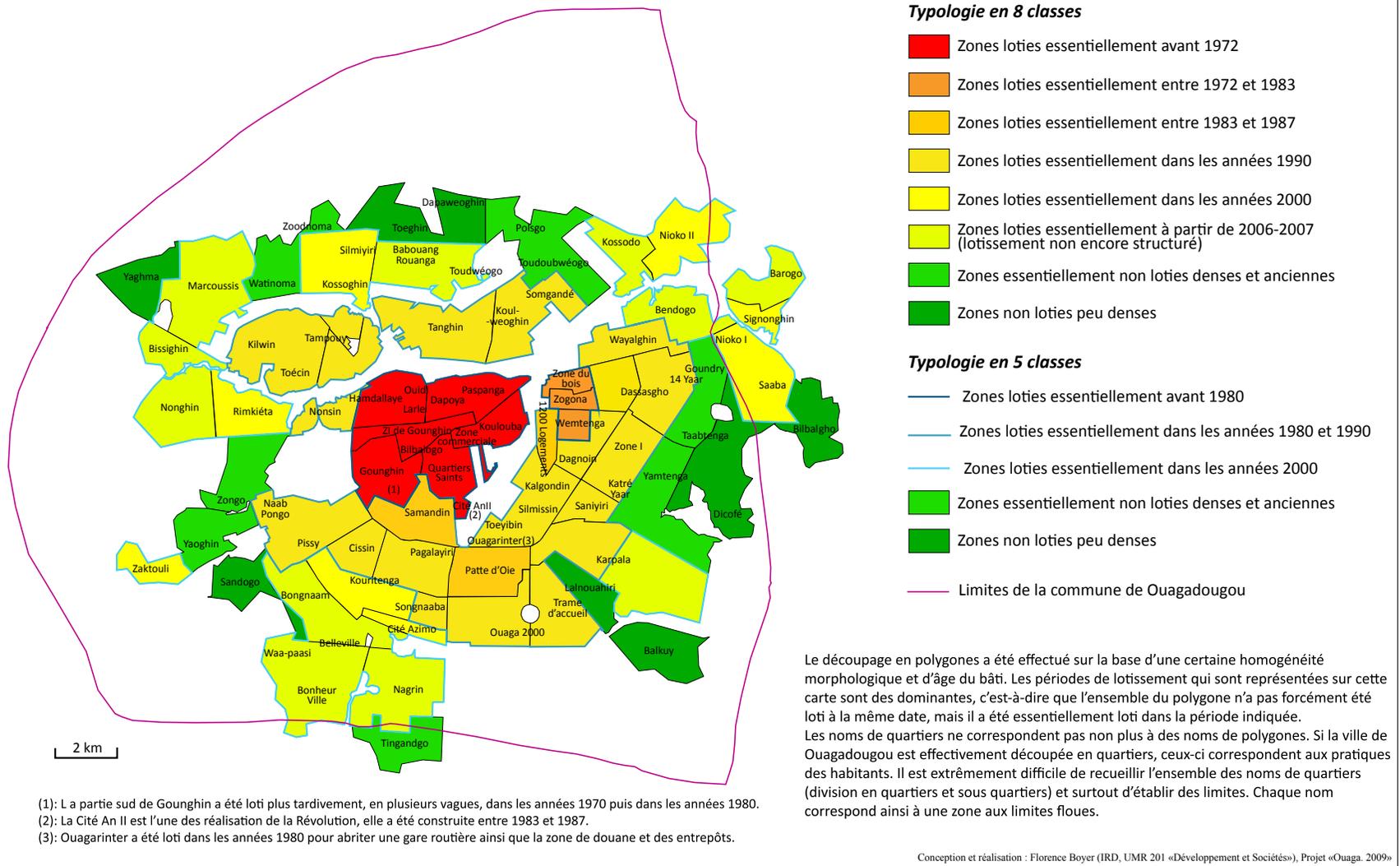
Il est également le point de départ et de référence de la plupart des pratiques résidentielles. Le changement de logement devient le critère de distinction entre deux grands ensembles de mobilités, selon que l'individu en change ou pas. D'un côté les déplacements quotidiens et pratiques urbaines à partir du logement, de l'autre la mobilité résidentielle qui implique un déménagement. Entre les deux, les mobilités intermédiaires sont définies par des pratiques de multirésidence, la combinaison de plusieurs logements. Le protocole est conçu pour comprendre la dynamique des systèmes résidentiels, soit l'articulation qui unit chaque forme de mobilité.

Lieu quotidien de vie commune, il donne à observer des formes de socialisation nées de la cohabitation de la famille nucléaire avec les membres hébergés, apparentés ou pas. L'avantage est de mieux percevoir les différentes fonctions qui s'y inscrivent, économiques et résidentielles au côté de la reproduction, et ainsi de mieux comprendre l'évolution des compositions familiales.

<sup>7</sup> L'échantillon compte 3758 parcelles, 1966 logements effectivement recensés et 10480 individus. Le sondage areolaire assure la représentativité de l'espace et de la population urbaine, résidente permanente ou de passage. Le traitement de l'enquête et l'analyse statistique ont été réalisés avec le logiciel STATA (copyright 1996-2016 StataCorp LP).

<sup>8</sup> Les polygones, au nombre d'une cinquantaine, ont été délimités sur l'image satellitaire et par l'observation de terrain pour la cartographie thématique. Chacun contient un minimum de 30 logements pour contenir la variation aléatoire des indices.

Typologies des polygones selon les périodes de lotissement



## LA PARCELLE OU L'EMPREINTE TERRITORIALE DE L'HABITAT

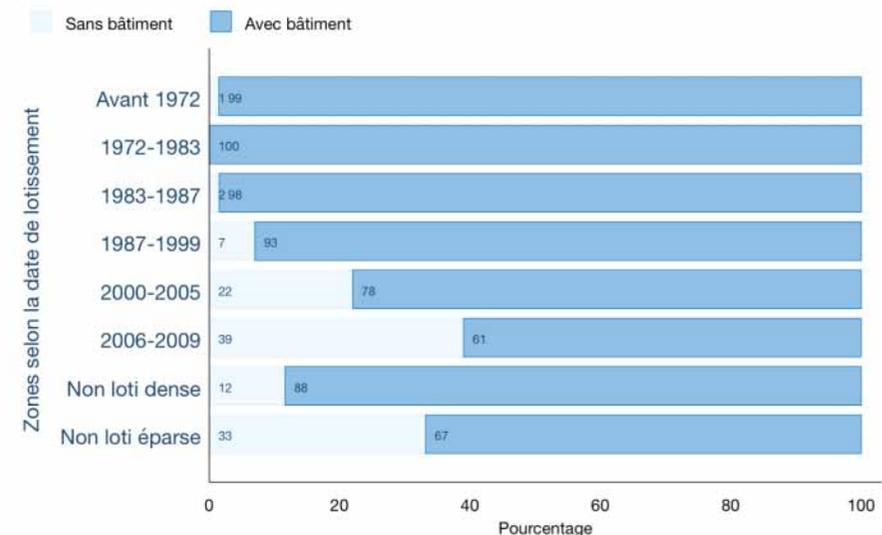
L'analyse de la parcelle, de sa localisation, de sa construction constitue une première étape permettant de faire état autant de la morphologie urbaine que des logiques de croissance et d'expansion spatiales. La description qui suit concerne l'ensemble des parcelles tirées au sort<sup>9</sup>.

Du fait de la méthode de sondage (Cf. : [Annexe](#)), 19% des parcelles tirées au sort dans l'espace ouagalais n'ont pas été enquêtées, parce que dénuées de bâtiment. La part des parcelles non construites est liée à l'histoire du lotissement. Ainsi, les quartiers lotis dans les années 2000 étaient encore en 2009 dans une phase de destruction des bâtiments relevant auparavant du non-loti suivi d'une reconstruction progressive, parfois lente, de nouveaux bâtiments. Au Nord de Ouagadougou, c'est le cas des quartiers de Nonghin ou Babouang Rouanga, ou au Sud de Bonheur Ville ou Bongnaam ; aujourd'hui, près de 10 ans après, ces quartiers se sont de nouveau densifiés. La catégorie des quartiers non-lotis éparses (peu peuplés) (Toeghin, Dapaweghin, Sondogo, Yaghma...) correspond au front d'expansion urbaine, c'est-à-dire à des espaces en cours de construction et d'occupation alors que les quartiers non lotis plus anciens présentent une densité de construction plus forte, signe d'une forme de stabilisation et de densification temporaire du bâti, dans l'informel. Ils ont pu jouer le rôle de soupape en contexte de forte croissance démographique. Très logiquement, les quartiers les plus centraux, lotis avant les années 1980, sont entièrement occupés, tout comme ceux lotis dans les années 1980-1990, même si ces derniers conservent une part légèrement notable de parcelles non construites (6%). Ceci pourrait dénoter des tendances à la spéculation foncière de la part de certains propriétaires ou une incapacité prolongée de mise en valeur.

Ainsi, d'un point de vue spatial, les quartiers présentant le plus fort pourcentage de parcelles non construites sont ceux de la périphérie, quelque soit leur mode d'occupation. Cependant, certains quartiers périphériques tirent avantage de leur localisation : les quartiers non lotis denses de l'est ou du sud bénéficient d'une proximité ou bonne liaison avec le centre-ville, ce qui leur assure un meilleur niveau d'occupation que dans la partie septentrionale de la ville. Les quartiers péricentraux, plus anciens, sont quant à eux presque entièrement construits.

<sup>9</sup> A savoir 3758, dans les espaces retenus comme base de sondage. Le mode de sondage retenu est aréolaire. Les espaces naturels sont exclus du tirage soit les barrage, forêt, bas-fond, les espaces publics également (grandes places, cimetières, marchés...), les administrations et autres grandes infrastructures sont également écartées tout comme les casernes où il était impossible de rentrer. La méthode suivie est exposée en annexe.

### Proportion de parcelles non construites selon le quartier



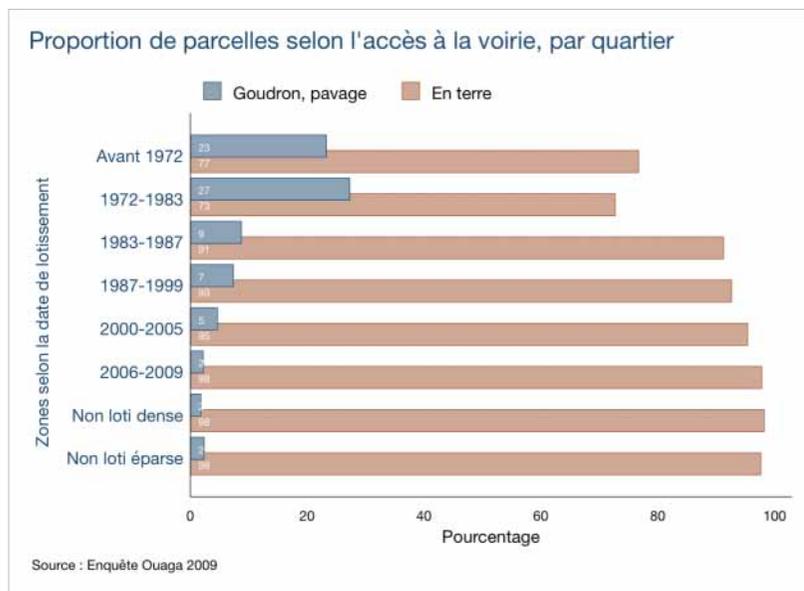
Source : Enquête Ouaga 2009

Plus qu'un mode d'occupation de l'espace urbain, la surface des parcelles reflète les politiques de lotissement et notamment la volonté actuelle de densification pour contenir l'étalement urbain. Dans l'espace loti, la surface des parcelles tend à diminuer avec le temps. Dans les quartiers du centre historique, et les quelques espaces proches (Zogona, Zone du Bois, Wemtenga) lotis avant 1980, les parcelles distribuées pouvaient atteindre de 600 à 900 m<sup>2</sup>. Durant les périodes suivantes la surface de ces attributions diminue progressivement pour s'établir aujourd'hui à environ 250 à 350m<sup>2</sup>, dans les quartiers périphériques en cours de lotissement. Cette incitation à la densification de l'espace urbain reste cependant relative, le modèle étant toujours celui d'un habitat individuel sur une parcelle.

Dans les zones qui ne sont pas loties en 2009, la différence est significative (environ 150m<sup>2</sup> en moyenne) entre les plus anciennes et les plus récentes. Les parcelles dans les quartiers non lotis denses présentent d'ailleurs les surfaces les plus faibles de la ville, autour de 200m<sup>2</sup>. Les occupants suivent une logique de maximisation de

l'espace disponible dans un contexte de rareté foncière et de croissance démographique soutenue : l'occupation y est parfois ancienne<sup>10</sup>.

Les autres critères retenus pour qualifier la parcelle<sup>11</sup> expriment son accessibilité à la voirie et aux transports en commun et donc par extension au reste de la ville. La distance de la parcelle bâtie par rapport à la première rue goudronnée est un élément fort de la valeur de la localisation considérant que le « goudron » est rare à Ouagadougou, y compris dans les quartiers anciens<sup>12</sup>. A l'échelle de l'ensemble de la ville, seules 5% des parcelles bâties y ont un accès ; les 95% restant s'ouvrent au mieux sur un « six mètres<sup>13</sup> », quand ce n'est pas dans les faits un simple sentier (notamment dans les quartiers non lotis).



<sup>10</sup> Il convient de remarquer que dans le non-loti éparse, plus récent et moins densément occupé, il a pu être difficile d'identifier les limites de la parcelle car les occupants n'étaient pas toujours présents et l'absence de voirie n'aidait pas.

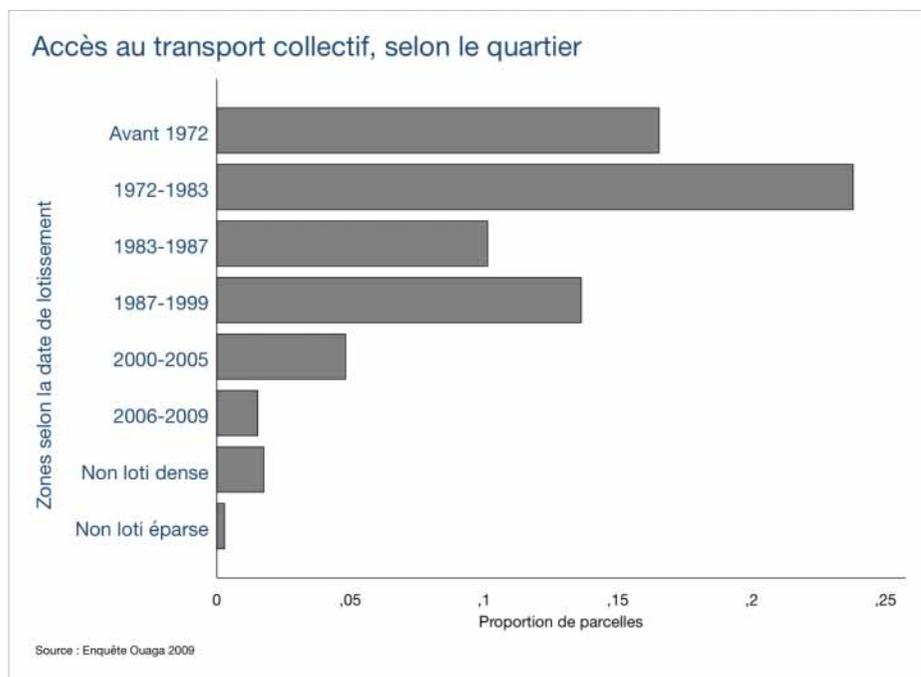
<sup>11</sup> Seules les parcelles construites, quelque soit l'usage du bâtiment, sont concernées par ce calcul.

<sup>12</sup> La construction, dans la première moitié des années 2010, de nombreux goudrons à la fois dans les zones centrales et péricentrales de la ville, a conduit à une valorisation foncière des parcelles se retrouvant ainsi mieux situées.

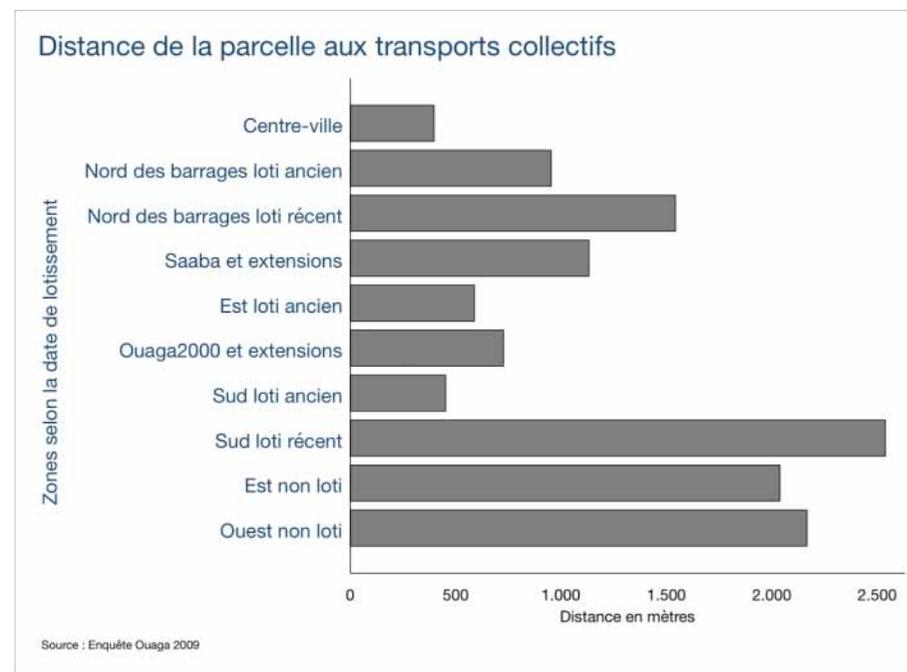
<sup>13</sup> Terme désignant à l'origine la largeur des rues tracées, employé aujourd'hui pour qualifier les rues non goudronnées.

Sur le graphique qui rend compte de la répartition par quartier, ce n'est pas tant la graduation temporelle du revêtement en goudron qui est surprenante, puisque la construction de l'infrastructure est ralentie par son coût ; ce qui attire l'attention est le faible équipement en voirie dans la partie centrale de la ville datant d'avant 1980 : environ un quart des parcelles seulement sont bordées par un revêtement stabilisé. La grande majorité des parcelles bâties (75% donc) n'a qu'un accès à des voies en terre. Pour les lotissements récents (depuis 2000) et les zones non loties, la proportion de parcelles bâties avec une sortie sur un goudron est négligeable (moins de 5%). La voirie consolidée ne suit pas l'extension de la ville, d'autant plus qu'elle n'est pas généralisée dans le centre-ville. Cependant, elle est meilleure dans certains quartiers : au Sud, Ouaga 2000 et ses environs sont mieux aménagés que les autres quartiers, tout comme ceux situés à l'est du centre-ville ; Karpala ou la Zone 1 ont ainsi été récemment reliés au reste de la ville par des goudrons.

Ce défaut de la voirie a une implication immédiate pour l'accès aux transports collectifs : les lignes de bus se cantonnent aux voies bitumées, les taxis collectifs aussi mais dans une moindre mesure. Ainsi, seulement une parcelle sur seize (6%) dispose d'une accessibilité directe, dans la rue, au transport en commun. La graduation de cet accès suit la densité « historique » de la voirie goudronnée (ou pavée), selon la date de lotissement des quartiers. Cependant, une classification plus précise, ne se limitant pas à la chronologie des lotissements, montre des inégalités plus géographiques ou socio-économiques. Ainsi une typologie plus fine des quartiers permet de mettre en évidence le bon accès dans l'Est loti ancien qui correspond à un habitat relativement plus aisé, entre l'avenue Charles de Gaulle, la route de Fada N'Gurma et la Circulaire. Dans le même registre la zone de Ouaga 2000 et ses extensions est mieux dotée que ne pourrait le laisser penser sa construction récente ; la volonté politique d'implanter un quartier de haut niveau au sud explique cette différence. Les autres quartiers lotis récemment sont quasiment à l'égal des quartiers non lotis ; généralement seuls les bâtiments situés au bord des grands axes de sortie de la ville disposent d'un accès direct aux transports en commun, car situés sur le goudron. On peut signaler un effort récent (depuis 2009) dans la construction et l'amélioration de routes goudronnées pour desservir certains quartiers enclavés, tels que Saaba, Rimkiéta, la Zone 1, Karpala ou Pissy.



Une autre manière d'exprimer l'accessibilité aux transports collectifs est d'estimer la distance au premier arrêt, donnée qui doit être relativisée en raison de l'usage très limité de ces transports en commun par les habitants (selon nos relevés sur la mobilité quotidienne, seulement 7 individus sur 100 prennent un transport en commun, bus ou taxi collectif, au moins trois fois par semaine). L'offre est déficiente et ne se rapproche pas des habitants comme le montre le graphique suivant. La rupture entre les lotissements récents et la vague de ceux effectués dans les années 1980-1990 reste significative. En effet, la distance à franchir pour accéder aux transports collectifs est trois fois plus importante pour la première catégorie par rapport à la seconde. L'extension urbaine constitue bien un handicap important. Cependant, le détail des périodes de lotissement laisse apparaître des différenciations liées à la localisation de chacun des quartiers. Par exemple, les quartiers lotis entre 2006 et 2009 sont essentiellement situés au nord de la ville dans des zones éloignées des goudrons. A l'inverse l'essentiel des quartiers non lotis denses se situent à l'est de la ville dans une relative proximité par rapport à la circulaire et/ou à la route de Fada N'Gurma. Autrement dit, l'accessibilité au transport public ne compense pas l'éloignement au centre ni les inégalités socio-économiques.



Ces quelques informations sur les parcelles construites montrent la structuration discriminante de l'espace urbain en fonction de l'éloignement au centre, du calendrier des lotissements et de la différenciation socio-économique naissante de la périphérie. Ce constat est corroboré par la surface moyenne des parcelles qui a été divisée par trois ; cette tendance est à relier autant à une volonté politique de densification qu'à une hausse forte du coût du foncier urbain bâti, y compris en périphérie. En s'étendant, la ville est moins généreuse de son espace à habiter et limite son accessibilité pour les habitants contraints de s'éloigner toujours plus des quartiers centraux. L'accès à des voies bitumées déjà rares devient inexistant et partant l'accès aux transports collectifs qui s'éloignent des lieux d'habitation. Le déficit déjà élevé dans les quartiers centraux laisse penser que ces écarts mettront du temps à se résorber ; ainsi, les goudrons construits récemment visent soit à améliorer la circulation dans le centre-ville et le péri-centre soit à désenclaver quelques quartiers périphériques lotis par le biais d'axes pénétrants.

## LE BÂTI, SES VOCATIONS ET SA CONSTRUCTION

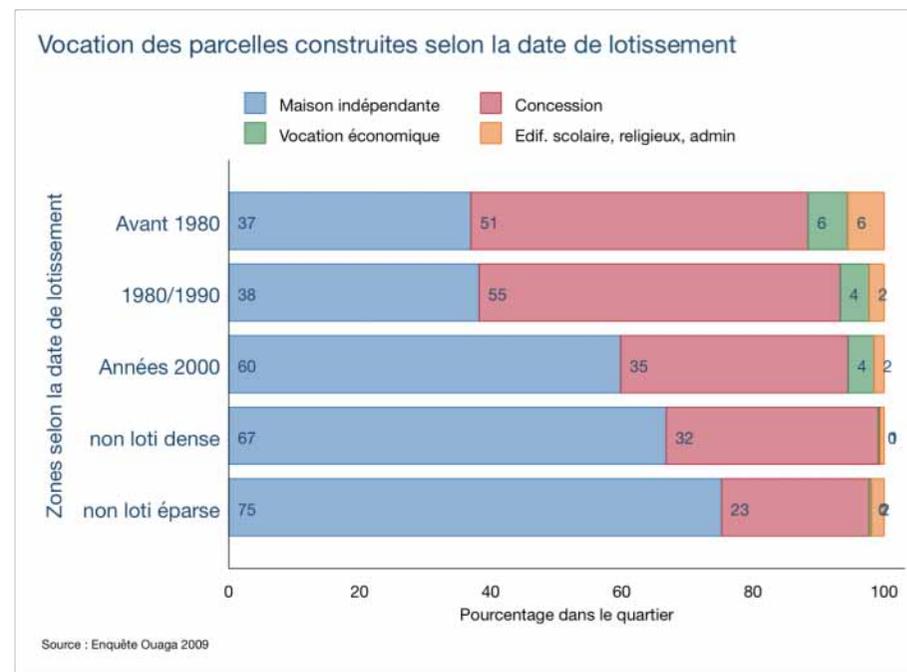
Le type et la vocation du bâtiment construit sur la parcelle complètent la description élémentaire de la morphologie urbaine<sup>14</sup>. Il s'agit d'introduire une distinction préalable des vocations de la parcelle, pour ensuite isoler le logement dont la finalité est résidentielle et qui retiendra l'essentiel de notre attention. La description de quelques éléments du bâti et celle de l'équipement de la parcelle complètent ce tableau qui est dressé en mettant l'accent sur la localisation dans l'espace urbain. La ville s'étend et se construit progressivement, ce qui explique une graduation décroissante de la qualité des infrastructures mais aussi une évolution du mode d'habiter. Le critère des dates de lotissement montre la force structurante de cette modalité de l'occupation des sols, mais cela ne suffit plus à expliquer la différenciation de l'espace urbain quand celui-ci augmente rapidement sous l'impulsion d'une transition démographique qui change les structures par âge, intensifie les flux migratoires, multiplie les familles. Une lecture plus différenciée de la périphérie urbaine s'impose alors.

### Le type et la vocation du bâtiment

Ce tableau de la morphologie du bâti est donc plus complet que celui, à suivre, des seuls logements enquêtés. Cette catégorisation considère le type de bâtiment, sous-entendant sa vocation. Quand celle-ci est résidentielle, une première distinction est opérée entre l'habitat de cour et concession et la maison indépendante qui signe l'individualisation des familles et ménages et un mouvement vers des modes d'habiter plus urbains. Cette forme est devenue dominante car elle se trouve sur 56% des parcelles construites, les concessions et habitats de cour s'observent dans 39% des cas. Aux côtés de ces formes résidentielles, les bâtiments à vocation purement économique occupent 2,6% des parcelles et les édifices administratifs, scolaires ou religieux 1,7%. Ces deux derniers chiffres n'incluent pas les principaux marchés, certains immeubles administratifs ou zones industrielles importantes qui ont été exclus a priori de l'observation lors de la reconnaissance de l'espace habité. Ils ne

<sup>14</sup> Pour les parcelles construites évidemment et décrites par les enquêteurs de visu, pas toutes enquêtées auprès des occupants (pour cause de refus, de vocation non résidentielle, d'absence...).

reflètent donc pas la place effective des activités économiques ou de services dans le bâti urbain.



Même si ces vocations peuvent changer et que chacune d'elles ne sont pas forcément exclusives, leur graduation avec l'histoire de la ville indique le sens d'une évolution envisageable. Ainsi les édifices scolaires, religieux et administratifs sont implantés dans les quartiers plus anciens, tout particulièrement lotis avant 1980 (5,6% des parcelles). Leur disparition suit l'extension urbaine, à l'exception toutefois des zones les moins peuplées du non-loti épars où un investissement visible (mais mal enregistré) de lieux de cultes et d'écoles privées mise autant sur le peuplement futur de la périphérie que sur l'absence de service public de base ; il profite de la disponibilité et du moindre coût du foncier dans ces quartiers. La densité démographique et spatiale dans les zones non loties plus anciennes ne leur laisse pas de place. Le contraste de l'implantation économique est comparable entre le centre (6% des parcelles) et le non-loti où elle est absente (hors zones industrielles). Dans le centre-ville, se trouve l'offre commerciale, les principales églises ou mosquées, l'infrastructure administrative. Dans les quartiers d'avant 1980, 11% des parcelles n'ont pas de vocation résidentielle, ce qui finalement est peu et laisse de la place à un potentiel futur développement de l'emprise économique du centre-ville. Mais

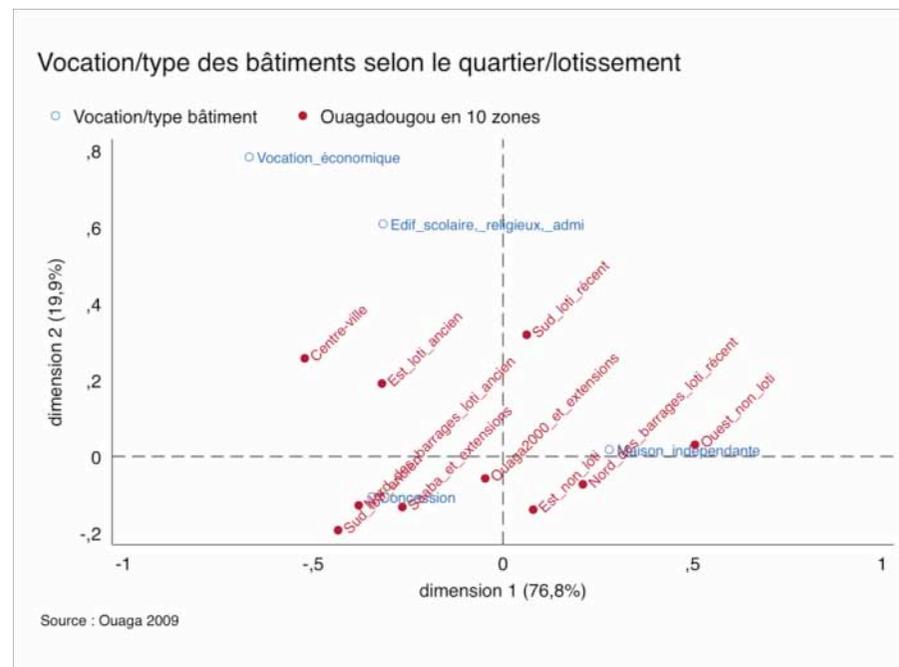
rappelons que cette estimation n'est que partielle, une partie de la zone administrative ainsi que les marchés ayant été exclus de la base de sondage.

L'autre mouvement manifeste est la recrudescence de la maison indépendante, opposée à l'habitat de cour et à la concession, dans les zones loties à partir de 2000, récemment donc. La concession reste le mode traditionnel d'habitat du groupe domestique dans les quartiers anciens où la surface des parcelles autorise une certaine densification. Pour une bonne part, c'est une modalité de peuplement dans la durée, par des familles installées voilà une ou deux générations qui se sont agrandies sur place, faute de ressources pour se disperser, ou pour profiter d'une localisation centrale. Conjointement, dans ces mêmes quartiers d'étudiants ou/et de célibataires, le célibatorium<sup>15</sup>, mode d'habitat privilégié également par les jeunes couples, constitue une extension lucrative de la concession classique. Dans les périphéries loties à partir de 2000, la maison individuelle prévaut à hauteur de 60% des parcelles ; la proportion est plus élevée encore dans les pourtours non lotis (75% des parcelles en périphérie éparse, 67% dans le non-loti dense). L'habitat de cour ou les concessions n'y sont pas négligeables (22 et 32% respectivement) mais reculent de moitié par rapport au centre ; ces quartiers peuvent à l'avenir évoluer vers une plus grande concentration, si elle n'est pas contrariée par la taille réduite des parcelles attribuées.

La localisation plus fine des quartiers apporte une autre différenciation, que l'analyse factorielle suivante dégage en deux tendances principales. Dans cette opposition entre la concession et la maison individuelle, l'Ouest non loti est plus spécialisé (81% des parcelles) que sa contrepartie orientale (l'Est non loti, 60%). Une telle différence pourrait s'expliquer par la plus grande ancienneté et stabilisation des quartiers non lotis à l'est, par une localisation plus attractive. A l'opposé, le Sud loti ancien se place résolument du côté des concessions et de la vocation économique. Le mouvement vers les périphéries du peuplement facilite donc l'individualisation de l'habitat : ce sont les nouveaux arrivants qui s'y installent. S'y rendent également des descendants des familles anciennes dans le centre qui peuvent bénéficier de plus-values foncières et financer un projet foncier et immobilier. Cependant, cette évolution peut être ralentie par la croissance démographique endogène qui amène à une densification « traditionnelle » de l'habitat. Sur l'axe vertical, l'opposition la plus marquée se

<sup>15</sup> Un célibatorium est un bâtiment de plain-pied qui réunit plusieurs logements indépendants ; ceux-ci partagent généralement à minima le raccordement à l'eau, mais aussi très souvent les latrines, les douches et parfois l'électricité. Cette forme de logement répond à la demande locative forte des jeunes célibataires ou des jeunes couples sans enfant ou avec enfant en bas âge. Elle répond aussi au besoin d'une population soucieuse de se maintenir dans le centre, ou à proximité, et qui n'a pas encore les moyens d'accéder à la propriété. Certains célibatoriums sont formés de plusieurs chambres, disposant parfois d'un vestibule (on parle alors d'une « entrée-coucher »), d'autres disposent de deux pièces (« chambre-salon ») avec ou sans douche interne.

dégage entre les quartiers autour de Ouaga2000 bien dotés en édifices administratifs et Saaba au peuplement plus ancien, de type villageois pour une partie de la commune, et son extension résidentielle caractérisée par la faiblesse des bâtiments administratifs.



Toutefois, ces observations sont à compléter par la pratique d'un usage double du bâtiment, à la fois résidentiel et économique. Ainsi sur les parcelles construites, 29% de celles qui abritent principalement un usage économique accueillent aussi des résidents et réciproquement : 15% des parcelles à vocation principale résidentielle complètent par une activité économique. Ce sont surtout des boutiques, des ateliers, des bureaux, des élevages et des écoles, surtout coraniques. Ces associations diminuent quand on s'éloigne de l'activité économique du centre.

Ainsi, cette lecture partielle de l'usage du bâti montre une polarisation des activités économiques et de services dans les quartiers centraux et/ou anciennement lotis. Hormis les équipements consommateurs d'espace (zone industrielle, complexe scolaire privé...), les périphéries ont essentiellement une vocation résidentielle.

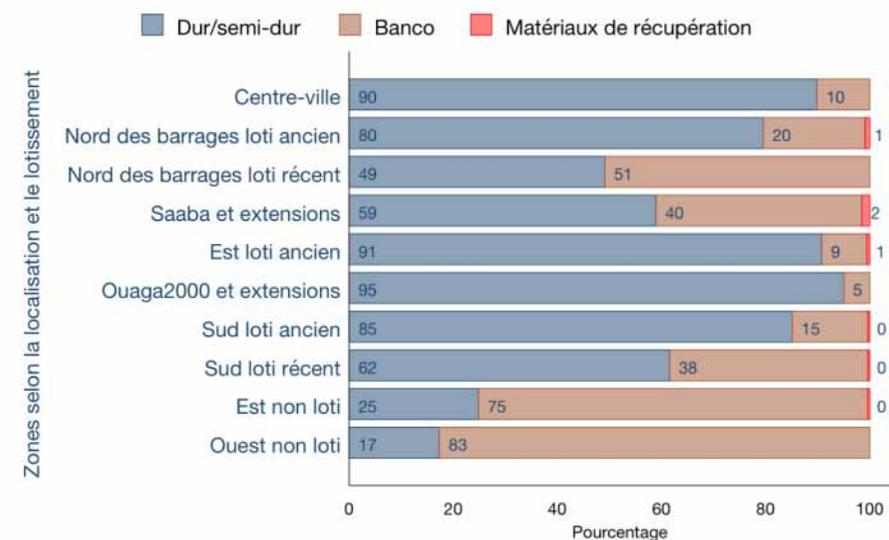
### Les matériaux de construction

Le type de bâti permet d'introduire un premier élément de différenciation, la qualité de sa construction la complète. Elle est évaluée, assez classiquement, par le biais des matériaux utilisés pour les murs, sachant que la tôle ondulée est le revêtement employé quasi-exclusivement pour les toits. Dans l'ensemble de la ville, 57% des bâtiments sont construits à partir de matériaux en dur ou semi-dur<sup>16</sup>, et une part relativement importante utilise le banco (47%). L'usage de matériaux de récupération est anecdotique, dans 0,4% des cas.

Assez logiquement, la date du lotissement signifie une consolidation du bâti, avec une rupture brutale quand on arrive dans l'espace non loti, caractérisé par un habitat spontané. Ainsi les quartiers les plus anciens, lotis avant 1990, ne sont que marginalement occupés par des bâtiments en banco (autour de 10%) ; une proportion qui passe à 45% pour l'espace loti dans les années 2000. La progression des constructions en dur est relativement lente, au fil de la destruction des anciens bâtiments relevant du non-loti et au rythme des capacités économiques des habitants à investir dans de nouveaux matériaux. Huit parcelles sur dix aux marges de la ville (non-loti éparse) se contentent de murs en banco. Là les occupants ne disposent pas d'une reconnaissance foncière formelle ; ils risquent, lors du lotissement, d'être amenés à déplacer leur bâtiment et donc à détruire l'ancien, ou bien ils risquent de tout perdre si aucune parcelle ne leur est attribuée. Le graphique suivant décline cette information en fonction d'une typologie fine des quartiers. Se détachent les bâtiments au nord du barrage majoritairement dressés en banco, bien plus nombreux que dans le Sud loti récemment. Cela semble être l'expression d'une différenciation économique constatée à d'autres occasions. Un autre quartier qui se distingue par sa position périphérique, Ouaga 2000 et ses extensions, présente un profil similaire aux quartiers centraux grâce à l'opération urbaine et politique qui a donné lieu à sa construction.

<sup>16</sup> Les matériaux en dur sont généralement le parpaing, et le semi-dur désigne des murs en banco recouvert d'un crépi en ciment qui lui assure une durabilité plus grande.

### Matériaux employés pour les murs selon la localisation



Source : Enquête Ouaga 2009

Ainsi, pour ce qui est de la qualité des bâtiments, une différenciation apparaît entre le nord et le sud de la ville, concernant surtout les quartiers lotis ; l'est de la ville semble également abriter des constructions de meilleure qualité, alors que les quartiers au nord des barrages sont désavantagés. Ces différenciations spatiales se retrouvent lors de l'analyse du confort des logements.

## L'équipement du bâtiment

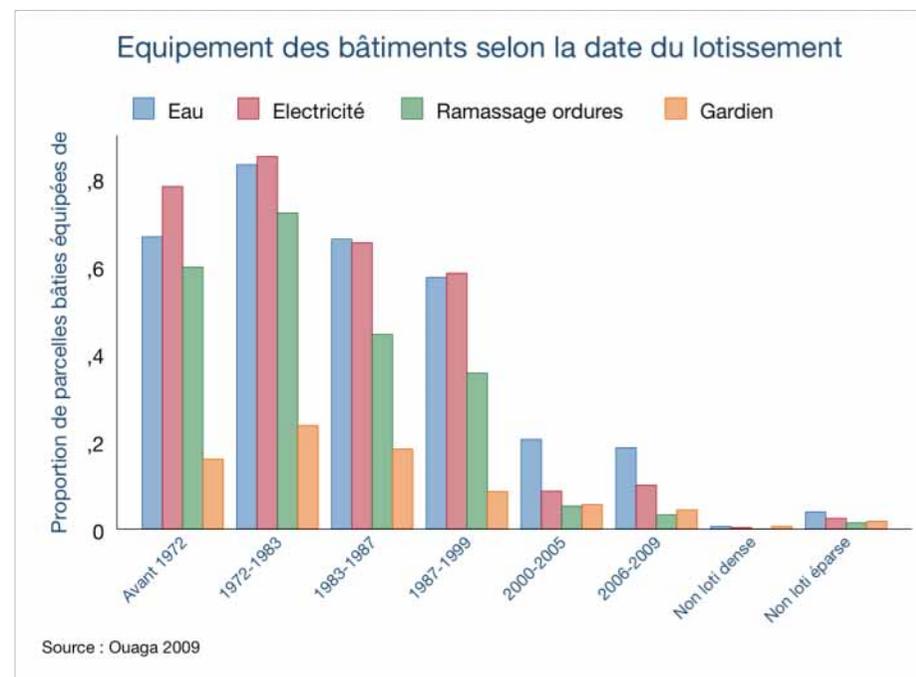
Le niveau d'équipement de l'habitat est abordé plus en détail dans l'observation à venir des logements ; ici le point de vue est plus général puisqu'il porte sur tous les bâtiments de la ville<sup>17</sup>. L'équipement est évalué sur la base du raccordement du bâtiment au réseau d'eau, d'électricité et de la mise à disposition d'un ramassage d'ordures<sup>18</sup>. La présence d'un gardien est également considérée.

Dans la ville, 25% des bâtiments ont un accès à l'eau, 23% à l'électricité, 15% à un ramassage d'ordures et enfin 5% sont gardés. Le sous-équipement de la capitale est patent, une fois encore tiré vers le bas par des investissements qui ne suivent pas la croissance démographique et l'extension spatiale. La mise en place d'infrastructures élémentaires ne suit pas toujours le lotissement officiel des quartiers, pouvant survenir plusieurs années plus tard. Et tous les bâtiments n'en bénéficient pas, souvent en raison du coût du raccordement. Ainsi, dans le centre loti avant 1972, pourtant bien doté en infrastructures, seuls les deux-tiers des bâtiments sont raccordés au réseau d'eau. La lenteur des aménagements explique en partie l'écart important entre les quartiers lotis avant et après les années 2000. Par exemple, si 57% des bâtiments situés dans des quartiers lotis entre 1987 et 1999 ont accès à l'eau, ils ne sont plus que 20% lorsqu'ils sont situés dans les quartiers lotis entre 2000 et 2005 et 16,5% pour ceux légalisés entre 2006 et 2009.

L'écart est encore plus important pour ce qui est de l'accès à l'électricité passant respectivement de 58% à 9%. Le raccordement au réseau d'eau est légèrement antérieur à celui au réseau d'électricité, et considéré aussi comme plus indispensable par les habitants. Les écarts sont encore plus étendus pour le ramassage d'ordures – 36% des bâtiments des quartiers lotis entre 1987 et 1999 et 5% de ceux lotis entre 2000 et 2005 – ; il est absent des quartiers périphériques. Le fait le plus marquant est le non-équipement quasiment absolu des quartiers non lotis denses, qui accueillent pourtant une population nombreuse.

<sup>17</sup> Sauf ceux situés dans les espaces exclus avant le sondage car peu susceptibles d'être habités.

<sup>18</sup> A Ouagadougou, le ramassage des ordures est généralement assuré par des charrettes moyennant une rétribution modique.



A l'évidence, la formalisation foncière des quartiers ne suffit pas à leur assurer la qualité minimale du bâti et de l'infrastructure. Cependant, ces temporalités de l'équipement décalées par rapport à celle du lotissement, restent courtes à l'échelle du temps urbain ; la situation est plus critique pour les quartiers de la décennie 2000-2009. Egalement, la normalisation repose certes sur la construction des infrastructures, mais aussi en partie sur la capacité d'investissements des habitants, que ce soit pour la construction du bâtiment, mais aussi pour son raccordement aux réseaux.

La situation dans les quartiers non lotis reste désastreuse, alors même qu'ils sont les plus densément peuplés, et comme cela sera montré par la suite, ils abritent essentiellement des jeunes couples avec enfants. Cette situation est d'autant plus préjudiciable que le temps du lotissement est un temps relativement long ; par exemple, certains quartiers non lotis (Zongo, Taabtenga...) ont plus de 20 ans d'existence. Des observations postérieures à l'enquête de 2009 font état cependant de l'émergence de formes d'auto-équipements en électricité notamment, soit via des raccordements informels au réseau existant, soit via des plaques solaires ou des groupes électrogènes. Les quartiers non lotis ouagalais tendraient ainsi à rejoindre des

formes informelles de services urbains, tel que cela a été observé dans d'autres villes africaines (Jaglin, 2012).

## LES CONDITIONS MATÉRIELLES DE L'HABITAT

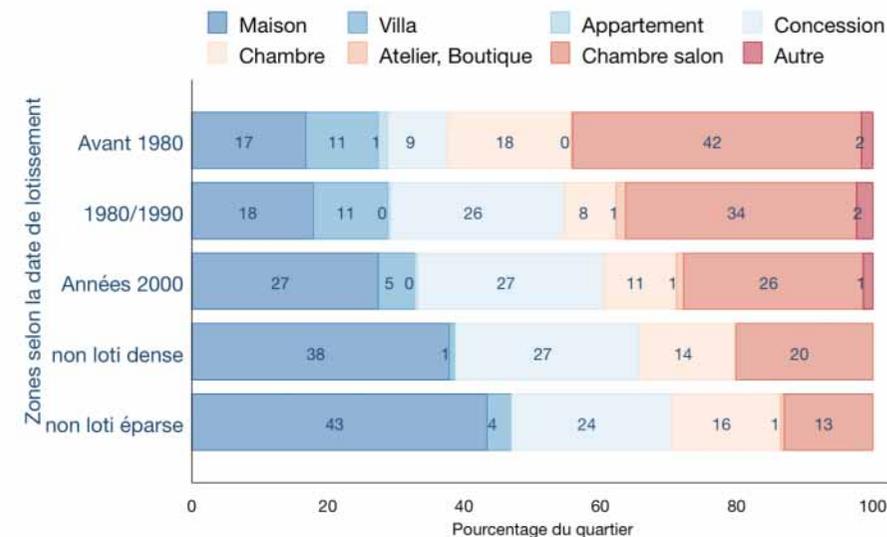
Après la description générique des bâtiments, focalisons-nous sur ceux qui sont habités. Est abordé le type de logement (villa, appartement, atelier..) qui constitue une première indication de leur qualité physique. L'inventaire complet de l'équipement élémentaire ou de confort détaille les conditions matérielles de l'habitat. Celles-ci documentent la mesure des inégalités entre les citoyens et dans l'espace intra-urbain. Les variations de ces indices de confort et de niveau de vie sont détaillées car abondamment utilisés dans l'ensemble de l'étude pour exprimer la différenciation socio-économique des habitants. Cette morphologie rappelle l'importance de la localisation dans la ville pour les habitants, selon leur âge, leur date d'arrivée, etc.

## L'occupation résidentielle de la parcelle

Même si le protocole d'enquête a choisi de ne renseigner qu'un seul logement par parcelle, dans les cas où celle-ci en abriterait plusieurs<sup>19</sup>, l'inventaire préalable apporte des informations sur la vocation des bâtiments s'y situant. Tous ne sont pas destinés à la résidence, même si cette vocation est majoritaire puisque elle concerne trois parcelles sur quatre. Quand celle-ci est construite, et abrite un bâtiment, sa destination est la résidence des occupants dans 93% des cas. Notons que 9 parcelles sur dix ne sont occupées que par un seul logement, 5% par 2 à 3 logements, ce qui exprime la faiblesse de la densité d'occupation de l'espace. L'habitat collectif, dans des appartements ou célibatorium, est rare mais se rencontre dans une parcelle sur dix. Les chambres ou chambres-salons se retrouvent dans les célibatorium, mais ne les définissent pas exclusivement. Les graphiques suivants détaillent les différents types de logements présents sur la parcelle, selon leur répartition et pour un découpage simple du territoire urbain en fonction de la date du lotissement, ou son absence.

<sup>19</sup> Ce qui se justifie pour des raisons d'efficacité du sondage, les bâtiments d'une même parcelle étant plus similaires que d'une parcelle à l'autre. Les facteurs de pondération en tiennent compte.

## Type de construction selon le quartier

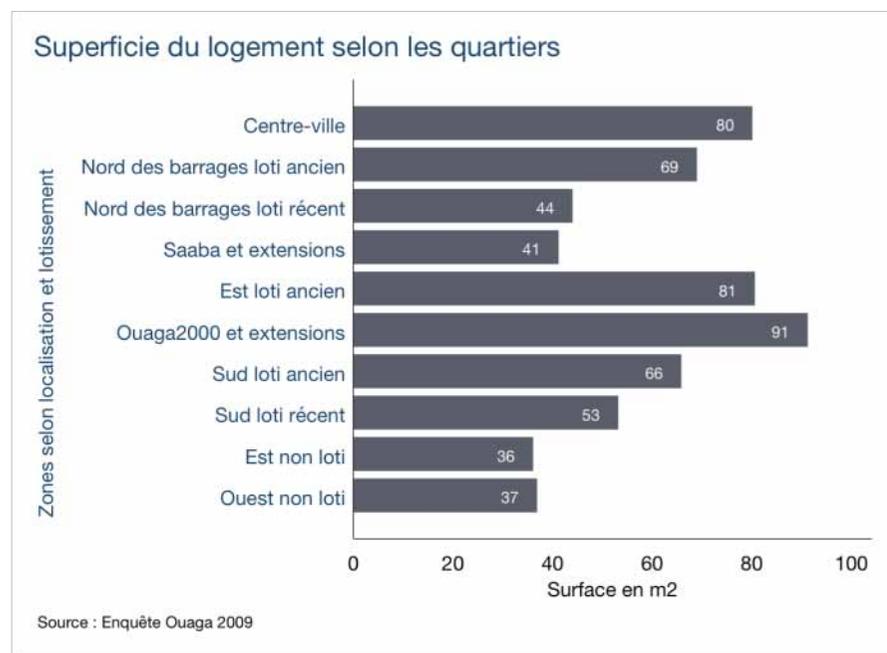


Source : Enquête Ouaga 2009

Domine un habitat de type individuel ou familial, puisque 27% des logements sont des maisons, 7% des villas ; 24% des concessions. La catégorie des chambres-salons, d'importance similaire (28%), désigne tant des logements dans un célibatorium que des logements indépendants ; d'un niveau légèrement supérieur aux simples chambres (12%), chambres-salons et chambres cumulent 40% des logements. Au regard de cette importance d'un habitat individualisé à l'extrême, l'habitat collectif en hauteur dans des immeubles d'appartements est très minoritaire, soit 0,4% du parc immobilier.

Les formes d'habitat évoluent dans la ville, selon les strates du peuplement ou les dates de lotissement. La part de la maison individuelle augmente avec l'éloignement du centre : elle est de 18% dans la partie construite avant 2000, 27% dans les quartiers lotis depuis 2000, 38% dans le non-loti dense, 43% dans le non-loti épars. La villa, qui qualifie un type de logement aisé, de grande taille, perd en importance relative à partir des quartiers construits dans les années 2000. Les rares appartements sont un peu plus fréquents dans le centre (1,4% de part relative). Ce sont les chambres-salons qui occupent la première place dans les quartiers les plus anciens (42% pour la ville construite avant 1980) pour tomber à 13 % dans la périphérie non lotie peu occupée. Les chambres ont un profil de distribution territoriale sensiblement différent : très bien représentées dans le centre du fait de la présence de jeunes adultes/étudiants

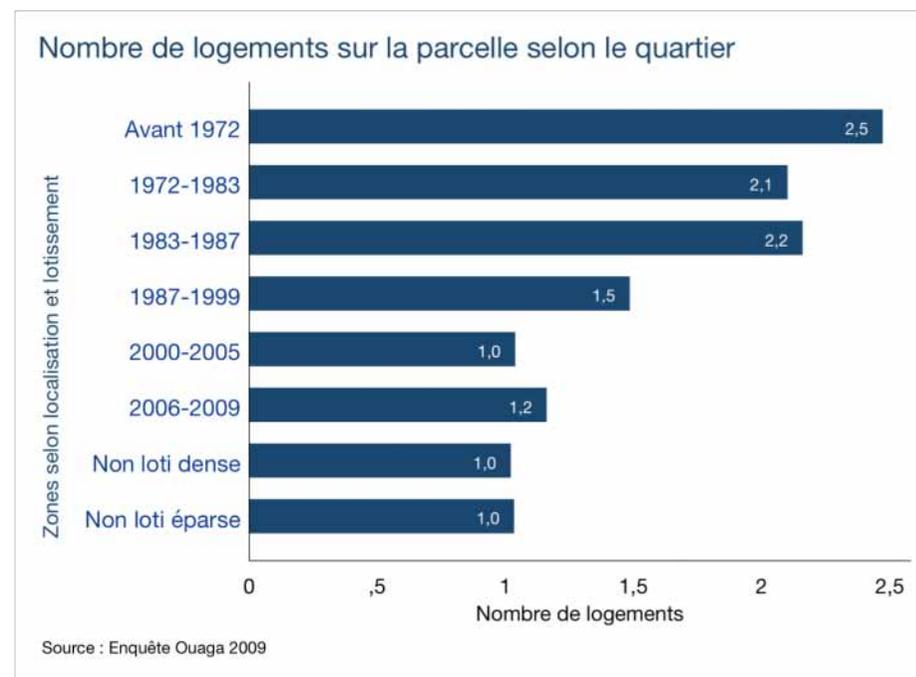
(18%), elles se stabilisent dans le reste de la ville, à part un léger retrait pour les quartiers lotis dans les années 80 et 90. Dans les quartiers non lotis, la sensible recrudescence des chambres peut être liée à la construction à moindre coût de petites maisons d'une seule pièce qui sont soit habitées par leur propriétaire, soit confiées à quelqu'un. Ces « maisons-alibi » (Prat, 1996) permettent d'être recensés (à condition qu'elles soient occupées) afin de maximiser les chances de bénéficier des opérations de lotissement et donc d'accéder au foncier. Dans les quartiers centraux, l'importance des chambres peut être analysée comme une forme de densification des parcelles et une réponse à la demande locative de petits logements de la part d'étudiants, de jeunes adultes célibataires... Peut-être pour cette raison, les concessions sont relativement rares dans le centre d'avant 1980.



Associée au type de logement, leur surface moyenne est d'un peu moins de 60 m<sup>2</sup> et varie avec la localisation. La taille des logements diminue du centre vers la périphérie, dans une proportion de 2 à 1 entre les extrêmes. Elle est de 80m<sup>2</sup> dans les quartiers lotis avant 1980, un peu moins de 40 m<sup>2</sup> dans les zones non loties ; la rupture s'observe plus nettement dans les quartiers lotis à partir de 2000. Il est vrai que le mode d'occupation du terrain avant le lotissement, souvent une pièce ou deux sommairement construites, contribue à ce phénomène, malgré la présence de nombreuses chambres-salons également dans le centre. Une autre explication se

trouve dans la taille des parcelles attribuées qui a diminué dans le temps, sans verticalisation de l'habitat. Celles distribuées dans les quartiers les plus anciens avaient une taille d'environ 600 m<sup>2</sup> à 900 m<sup>2</sup> ; actuellement elle est de 250 à 300 m<sup>2</sup>, ce qui a conduit les occupants à sacrifier les espaces extérieurs et à réduire la taille des logements.

Les surfaces varient bien sûr avec le type du logement, avec les chambres au bas de l'échelle, suivies par les chambres-salons ; faute de construction en hauteur, la densification de l'espace urbain se fait par la réduction de l'espace résidentiel. Villas et appartements se situent donc au haut de l'échelle du standing, avec des surfaces supérieures à 100 m<sup>2</sup>, alors qu'au bas de l'échelle les chambres ont des surfaces en moyenne inférieures à 25 m<sup>2</sup>. Pour comparaison, à Paris, en 2006, la taille moyenne des logements est de 59 m<sup>2</sup> (INSEE), chiffre quasi équivalent à celui de Ouagadougou, mais dans des contextes urbains radicalement différents.



Pour compléter, voyons si le nombre de logements par parcelle varie dans l'espace urbain, en signe d'une densification de l'habitat. Il convient de se rappeler la remarque précédente sur la taille plus grande des parcelles attribuées dans le centre pour comprendre que les logements y sont à la fois plus grands et plus nombreux. Dans les quartiers lotis avant 1972, se comptent 2,5 logements par parcelle, pour un

seul dans les quartiers non lotis. Pratiquement, ce chiffre prévaut dès 2000 exprimant une forme d'individualisation des parcelles, en attendant une densification démographique probable néanmoins.

L'habitat plus collectif du centre est l'expression d'une densification de l'occupation des parcelles, par la simple démographie des familles installées depuis plus longtemps. Elle renvoie aussi à un mode d'occupation locatif plus intense facilitant la mobilité résidentielle vers les activités économiques, l'université... alors qu'il est pratiquement absent à la périphérie. Au demeurant, il s'agit d'un habitat collectif qui n'est constitué que par un petit nombre de logements, à l'exception de quelques immeubles d'habitation plus anciens (cité An 3, certains immeubles de l'Avenue Kwame N'Krumah...). L'extension rapide de la ville, sans obstacle physique, voire législatif, a contribué à soulager la pression résidentielle. Le croît naturel de la population ancienne maintient une réelle pression sur le centre car l'accès au logement individuel, même périphérique, n'est pas à la portée de tous. Y contribue également la demande de la part d'habitants désirant bénéficier des avantages d'une localisation centrale ou de jeunes adultes acceptant d'occuper des chambres, parfois flanquées d'un petit salon.

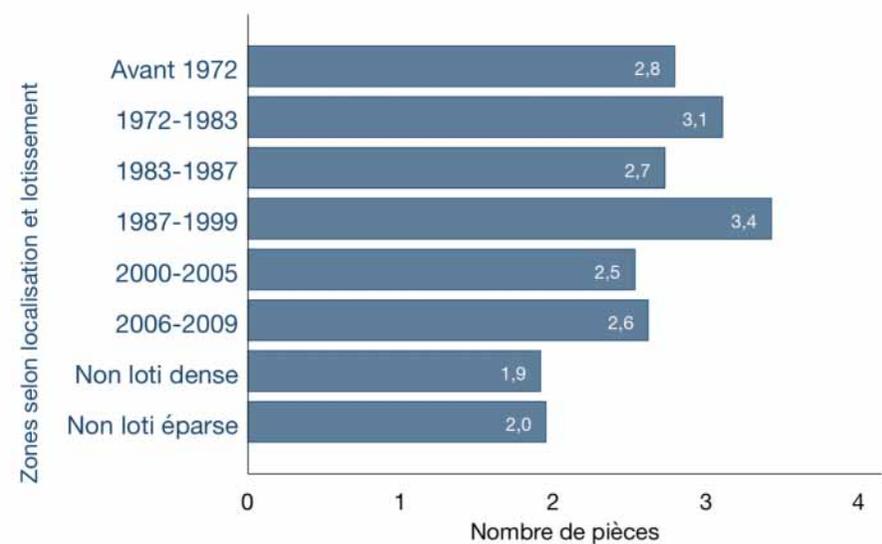
### L'équipement, les niveaux de vie et de confort du logement

Si la description de l'occupation résidentielle de la parcelle a permis de mettre en évidence des logiques de densification d'un côté et d'un autre côté une tendance à l'individualisation du logement, cette section s'intéresse au logement lui-même (voir annexe). Sont décrits l'équipement du logement, les commodités nécessaires à la résidence : approvisionnement en eau, électricité, sanitaires... Certains sont indispensables à la santé des occupants, d'autres apportent du confort ou expriment le niveau de vie, telle la disposition de télévision, ordinateur, climatiseur. Leur description photographie l'état des logements en 2009 et les conditions de vie des occupants. Ils sont également utilisés, avec les méthodes statistiques appropriées, pour construire un indice de confort, pour les biens essentiels, et un indice de niveau de vie avec les équipements de loisirs, de seconde nécessité. L'analyse de l'équipement du logement est effectuée à la fois en fonction de la localisation de ce logement, mais aussi des caractéristiques du référent-logement. Ce dernier est défini comme la personne se déclarant soit propriétaire, soit locataire, soit bénéficiaire d'un prêt de logement.

### Le nombre de pièces et l'accès à l'extérieur

Le nombre de pièces est le premier descriptif de la qualité de l'habitat, auquel il convient d'ajouter, surtout dans le contexte ouagalais, l'accès à une cour ou à un jardin extérieur. La description précédente de la surface des habitations montrait une forte variation en fonction de la localisation dans la ville. La réduction de la surface avec l'extension de la ville vaut également pour le nombre de pièces. A l'échelle de l'ensemble urbain les logements comptent en moyenne 2,7 pièces ; un chiffre qui dans un contexte de maison individuelle semble modeste, mais est tiré vers le bas par la forte proportion de chambres ou chambres-salons, c'est-à-dire de logements de une à deux pièces.

### Nombre de pièces du logement selon le quartier

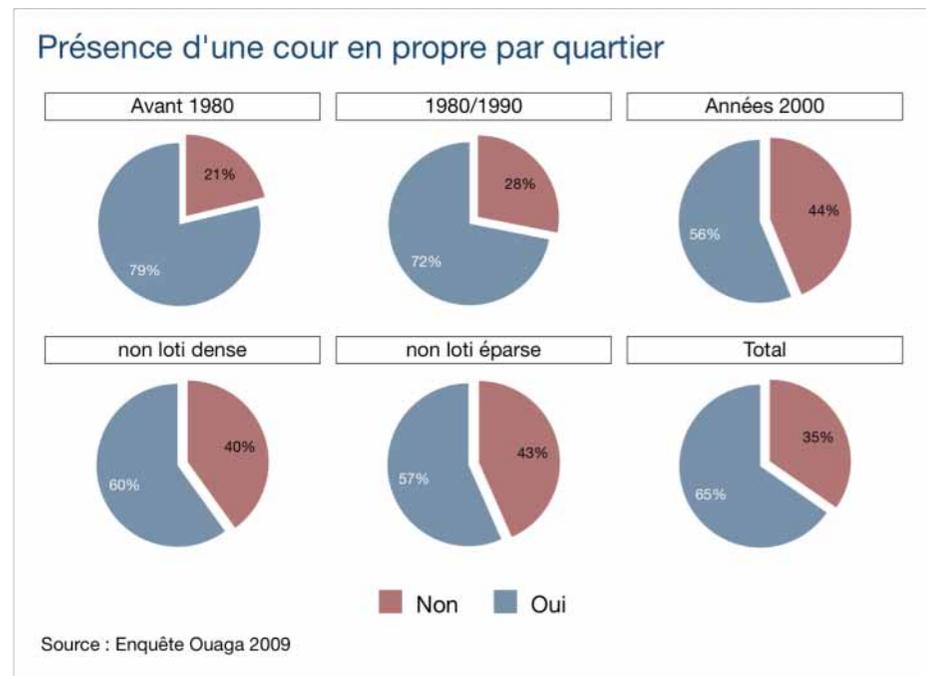


Source : Enquête Ouaga 2009

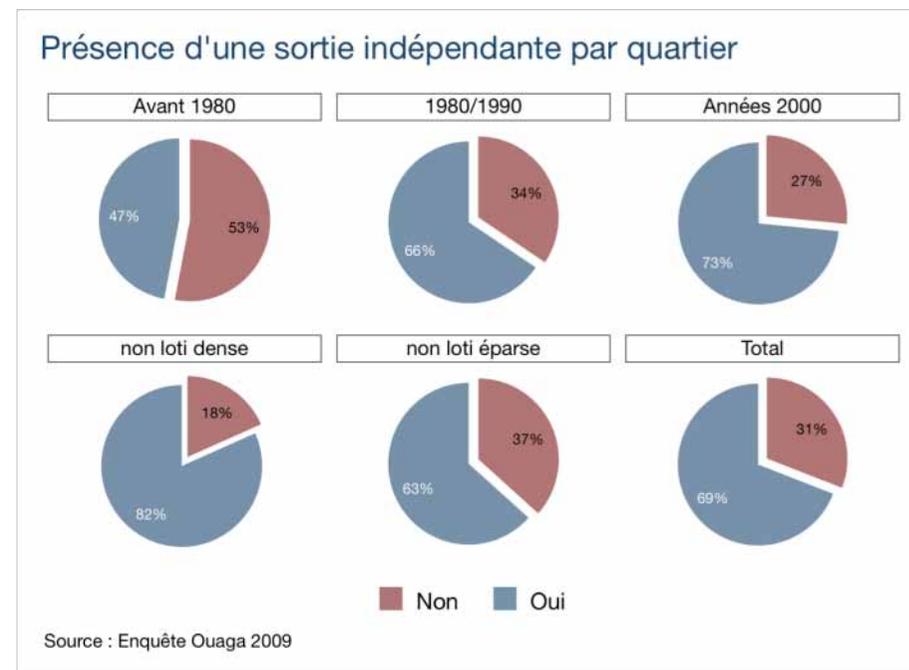
Ici encore, les écarts entre le centre et la périphérie non lotie expriment la perte de confort : près de 3,3 pièces pour les lotissements des années 80-90, à peine 2 pièces dans les quartiers non lotis. Clairement, l'extension de la ville a un prix pour les habitants : la réduction des parcelles et de la taille physique des logements. La graduation est explicite au sud de la ville, selon les dates de lotissement des quartiers. Les années 1980-1990 s'avèrent y avoir été les plus favorables (3,3 pièces en moyenne). Les quartiers lotis avant 1980 et ceux lotis dans les années 2000 se

rapprochent, respectivement de 2,9 et 2,6 pièces par logement. La densification des parcelles des quartiers centraux, par la mise à disposition de chambres, et la croissance démographique endogène, concourent à la réduction du nombre de pièces par multiplication des petits logements ; la taille supérieure des parcelles le permettant. Les quartiers non-lotés abritent les logements les plus petits (1,9 pièces par logement) en raison du mode d'occupation de ces espaces, évoqué précédemment.

La possession d'une cour ou d'un espace extérieur est une commodité assez bien partagée, puisque 65% des logements en disposent, un confort de l'habitat individuel. En dépit d'une densité d'occupation supérieure dans le centre, cet accès y est mieux préservé (79% en bénéficiant) ; il recule progressivement, une fois encore, au fur et à mesure que l'on s'en éloigne, pour descendre en dessous de 60% dans les quartiers lotés durant la dernière décennie. Il s'agit peut être de l'effet de la réduction de la surface des parcelles qui contraint à optimiser l'espace alloué pour l'habitat : il est fréquent alors de voir alors les murs de la maison coller aux limites du terrain, pour ne conserver qu'une très petite cour extérieure. En effet, il reste difficile à envisager pour les habitants que la porte du logement soit directement sur la rue. Egalement, dans ces quartiers en cours de reconstruction où les limites de la parcelle ne sont pas clairement tracées, l'espace privé de chaque logement reste indéfini.

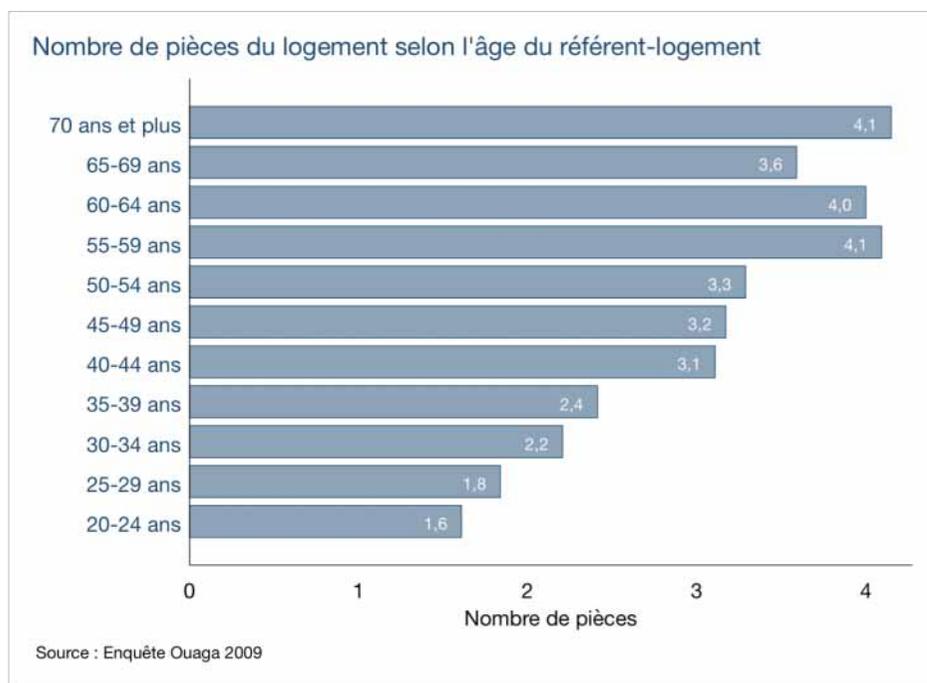


En revanche, la présence d'une sortie indépendante semble réduite par l'atomisation des logements dans le centre. Mais ce n'est probablement pas l'explication car les chambres et chambres-salons restent précisément dans la moyenne de la ville (69%) : l'accès sur l'extérieur est garanti et assure l'autonomie des occupants. Il est plus fréquent dans les maisons (74%), moins dans les villas (58%), se réduit drastiquement pour les ateliers et boutiques (17% ont une sortie indépendante). Les chiffres ne sont probablement pas fixés dans le non-loti éparse, faute d'achèvement de la construction.



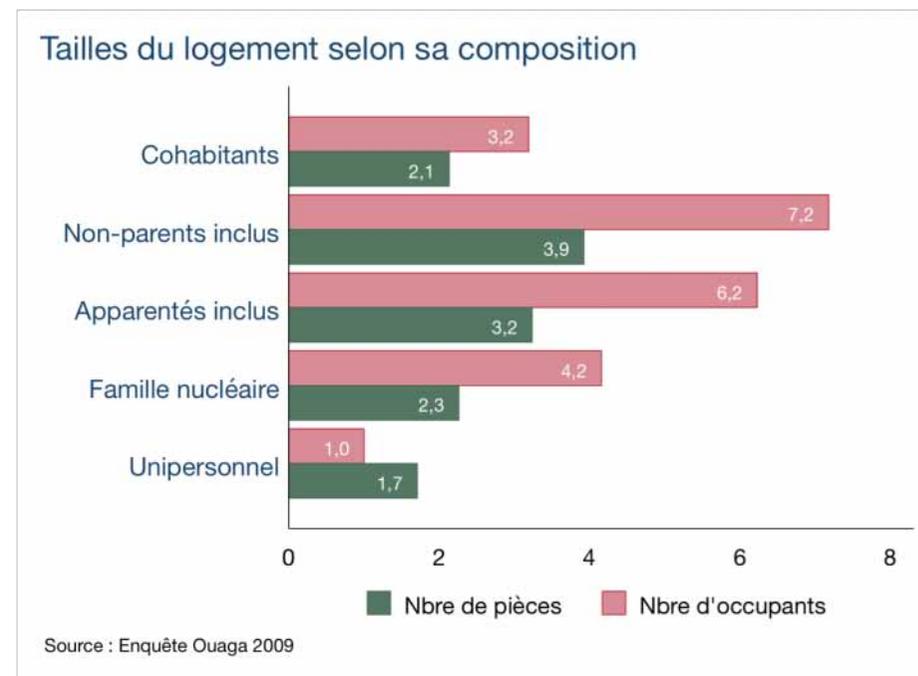
Au-delà de la localisation, les caractéristiques du référent-logement comme le statut d'occupation introduisent un autre niveau de différenciation. Les propriétaires formels (avec un titre) bénéficient d'un bonus décisif pour le nombre de pièces, soit le double (3,8 pièces) des autres statuts qui ne se différencient pas clairement, autour de 2 pièces. L'analyse factorielle montre que l'usage à titre gracieux caractérise plus les logements d'une pièce, qui sont donc prêtés, et que le « deux-pièces » est privilégié en cas de location ou de propriété sans titre. Les petits logements sont destinés à des résidents plus mobiles, la propriété contribuant à la sécurisation résidentielle et partant à la sédentarisation. Surtout, celle-ci s'acquiert progressivement au cours du cycle de vie, dans une ville où l'auto-construction domine. Les fortes mobilités résidentielles désignent plus les jeunes adultes : à l'acquisition de l'autonomie, leur demande locative ou de la gratuité est la plus élevée, cela en raison de l'obstacle économique

que constitue l'accèsion à la propriété. Les différences sont flagrantes entre les générations, avec une variation régulière du simple au double. En fin de cycle le référent-logement de plus de 60 ans dispose de deux fois plus de pièces que les jeunes. Si l'on pense le nombre de pièces comme une capacité à héberger famille et dépendants, les grands logements sont à la fois l'expression d'un besoin comme d'une capacité à héberger plus de monde. A 60 ans, le plafond est atteint (dans une perspective transversale), en fin de vie professionnelle. Y contribue également un effet de générations, en faveur de celles qui ont pu accéder à des parcelles péricentrales plus grandes notamment dans les années 80-90. D'ailleurs, il faut attendre la moitié de la vie adulte (vers 45 ans) soit un âge relativement tardif pour se doter d'un logement dont la taille dépasse la moyenne urbaine.



Aux côtés de l'âge, le statut matrimonial du référent a des implications sur la taille du logement, qui tiennent pour l'essentiel à l'effet du cycle de vie (accumulation patrimoniale) et de génération (meilleur accès au terrain durant les décennies passées). Se détachent les célibataires et les personnes en union libre (un peu moins de 2 pièces), des jeunes pour l'essentiel qui se sont autonomisés, puisqu'ils sont à la tête de leur logement. L'autre différence sensible et statistiquement significative s'observe entre les personnes mariées monogames (2,8 pièces) et les polygames (3,6). Il est

possible d'invoquer la nécessité d'augmenter la disponibilité de pièces indépendantes, mais il s'agit également d'un effet d'âge, le nombre d'épouses augmentant au cours du cycle de vie.

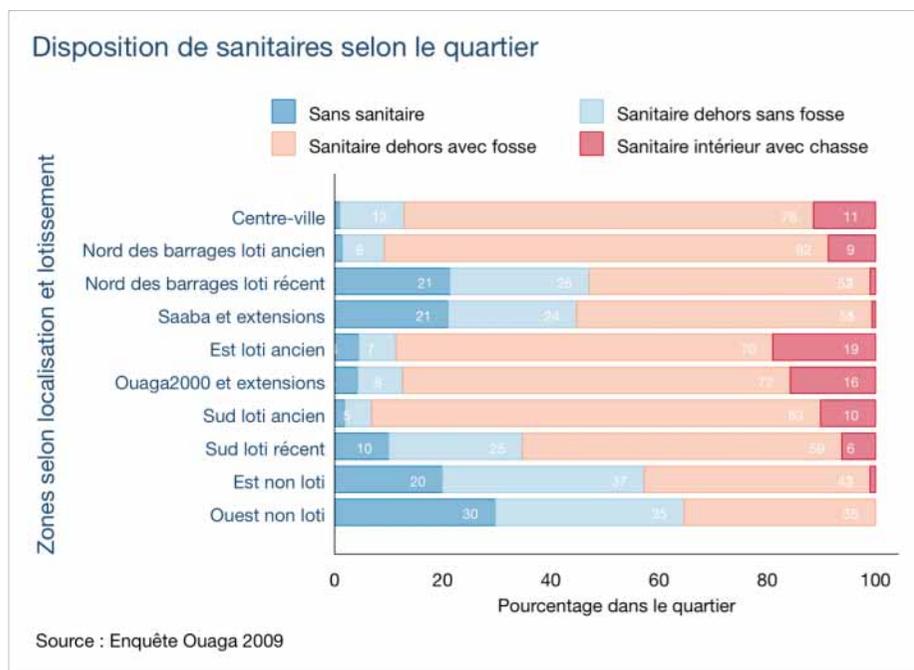


La variation (attendue) du nombre de pièces selon la taille démographique et la composition du groupe domestique soulève la question de l'opportunité ou de la nécessité. Les grands logements permettent-ils d'héberger des individus au-delà de la famille nucléaire, dont des dépendants ? Ou bien sont-ce les obligations sociales qui incitent à adapter le logement ? La relation est assurément très cohérente entre les tailles et la complexité du logement, les groupes avec des non-parents (et souvent d'autres parents) sont les plus nombreux et disposent de plus de pièces. Se remarque d'ailleurs que le nombre de personnes augmente plus vite que le nombre de pièces ce qui tempère la conclusion d'un désavantage des petits logements : ils offrent plus de surface par occupant.

### L'équipement essentiel

L'équipement des logements est analysé selon deux ensembles de biens, ceux qui sont de première ou de seconde nécessité mais avec plus de standing : dans le premier se retrouvent l'accès à l'eau, à l'électricité, à des sanitaires et à une cuisine en propre, autant d'éléments indispensables à la santé des habitants. Dans le second, ont été pris en compte des biens de moindre nécessité, tel un réfrigérateur, la climatisation, un téléviseur, un téléphone fixe, un ordinateur... Ces deux groupes sont synthétisés par les indices décrits en [annexe](#).

Dans les développements qui suivent, chacune des commodités est détaillée ; le choix a été fait de mettre l'accent sur la dimension spatiale. La possession de tel ou tel équipement dépend autant des caractéristiques du quartier que de la capacité des habitants à y accéder. Ainsi, ces commodités sont décrites selon le découpage en dix zones de l'espace urbain : celui-ci détaille l'opposition entre quartiers lotis et non-lotis par les dates justement de la transformation et différencie les quartiers selon leur localisation.

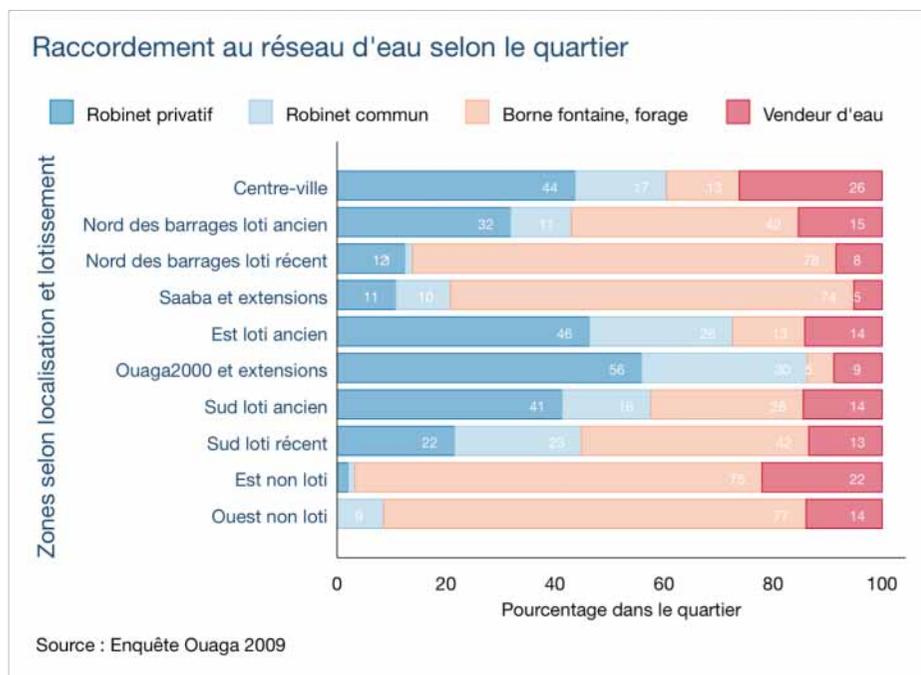


La part des logements qui pâtissent d'une absence d'accès à des sanitaires reste remarquable, 12% ; d'autant plus qu'une proportion encore moindre (7%) bénéficie de toilettes dans la maison, équipés d'une chasse d'eau. Dans 8 cas sur 10, ils sont extérieurs, 60% avec fosse, 20% sans<sup>20</sup>. Le coût de la construction intervient dans ce choix, mais aussi la taille des logements. La qualité de l'équipement va toujours dans les sens d'une dégradation vers les marges de la ville. Les toilettes intérieures comptent pour 15 % dans les quartiers lotis avant 1980, 12% pour les lotissements des années 80/90, pour disparaître pratiquement ensuite. Les années 2000 constituent une rupture, notamment du fait de l'importance des situations inconfortables (16% sans sanitaire, 25 % sans fosse, soit 4 logements sur 10). La situation est encore plus préoccupante dans les quartiers non lotis, pourtant densément peuplés pour les plus anciens : 60% sont mal équipés, c'est-à-dire soit ne disposent pas de sanitaires, soit n'ont pas de fosse sceptique.

Cet équipement est aussi lié au type de logement. Alors que les villas et les appartements sont bien dotés, les maisons individuelles le sont beaucoup moins : 22% ne disposent pas d'accès à des sanitaires. Au bas de l'échelle se retrouvent les chambres, 30% n'étant pas équipées : cela renvoie d'une part à leur importance dans les quartiers non lotis, eux-mêmes mal dotés, et d'autre part aux colibaterium où les sanitaires sont souvent partagés entre les locataires. Les chambres-salons, quant à elles, se distinguent par un niveau d'équipement plus élevé : 74% disposent de sanitaires avec fosse septique. Ainsi, la situation est véritablement préoccupante dans les logements de petite taille, et ce d'autant plus que l'assainissement est très largement absent dans une grande partie de la ville.

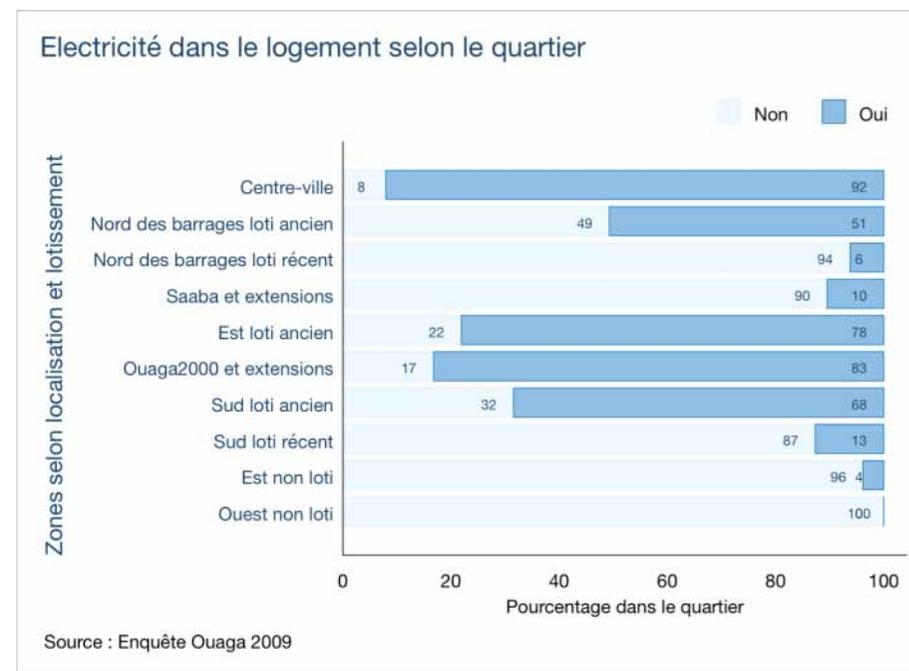
Hormis la date du lotissement et le type de logement, la localisation constitue aussi un facteur de différenciation. En effet, les logements des quartiers lotis récemment, selon qu'ils soient au sud ou au nord de la ville, ne sont pas dotés de la même manière ; alors que dans le premier cas, 10% ne disposent pas de sanitaires, cette part s'élève à 21% dans le second cas. Un écart de 10% se retrouve dans les quartiers non lotis, selon qu'ils se situent à l'est ou à l'ouest de la ville, les logements à l'est étant mieux dotés. Se confirme pour cet équipement de base, une rupture qui se place à la limite du lotissement récent (en 2000) vers la périphérie. L'ancienneté du quartier exprime aussi le temps nécessaire aux habitants pour se doter en propre de cet équipement fondamental pour leur santé.

<sup>20</sup> En l'absence d'un système d'assainissement et d'un réseau d'égouts, chaque habitation est censée être dotée de sa propre fosse septique. En son absence les eaux usées se déversent généralement directement dans la rue.

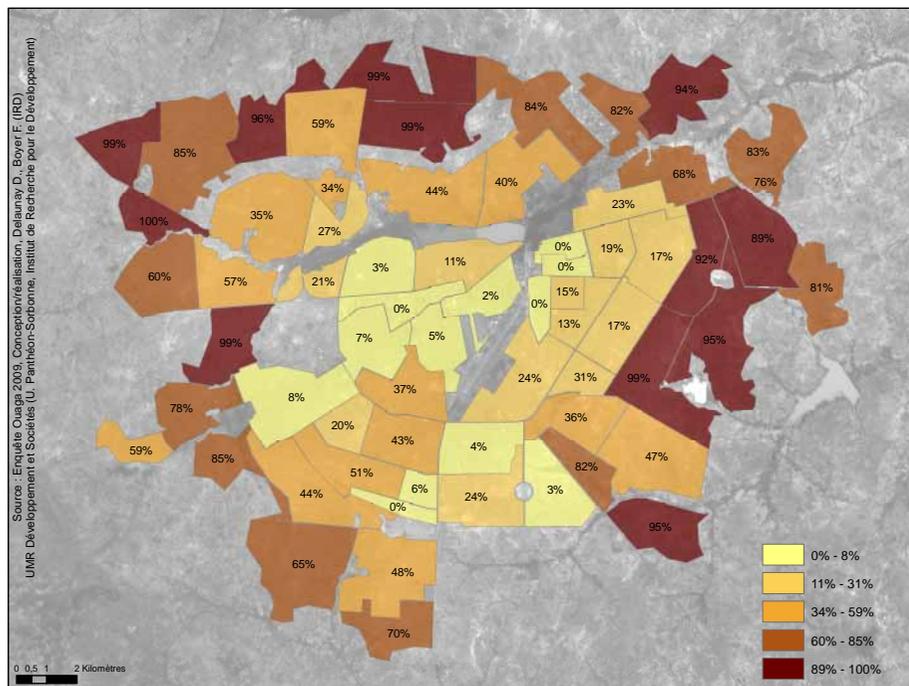


L'accès à l'eau reste malaisé pour une majorité de logements. En effet, seuls 37% peuvent être considérés comme bien équipés, c'est-à-dire disposent d'un accès privatif à l'eau ou à un robinet commun (situé dans la cour). La moitié environ (47,5%) doit se servir d'une borne fontaine ou d'un forage, 16% dépendent d'un vendeur ambulante. En l'absence d'infrastructures, ce sont dans les quartiers non lotis que le recours à la borne-fontaine est le plus fréquent (entre 70 et 80%). Le service des vendeurs d'eau s'observe plus nettement aux extrêmes de la distribution ; dans le centre il complète l'accès privatif alors que les bornes sont rares et, en périphérie non lotie, c'est le seul moyen d'y accéder faute de distribution individuelle. Dans le plan factoriel, la position des vendeurs d'eau est dès lors assez neutre sur l'axe principal qui oppose la borne en périphérie au robinet privatif dans le centre. Le robinet public se place proche du vendeur sur le plan factoriel, il semble donc s'y substituer pour ceux qui ont les moyens de payer leur service. Ce faible niveau d'accès à l'eau courante dans le logement est d'autant plus préoccupant, que son coût est plus élevé pour les habitants contraints de s'approvisionner à une borne-fontaine ou auprès d'un vendeur d'eau. Les coupures des bornes-fontaines périphériques sont aussi très nombreuses, engendrant de longues heures d'attente.

De la même manière que pour l'équipement en sanitaire, des différences notables apparaissent en fonction de la localisation des quartiers et de l'ancienneté du lotissement. La césure entre le nord et le sud de la ville loti récemment persiste pour l'accès à l'eau. Dans les quartiers plus anciennement lotis, une différence apparaît entre ceux situés au nord des barrages et ceux de l'Est : dans le premier cas, seulement 43% des logements ont un accès privatif ou commun dans la cour, ce chiffre s'élevant à 72% dans le second cas, c'est-à-dire à un niveau supérieur au centre-ville (61%).

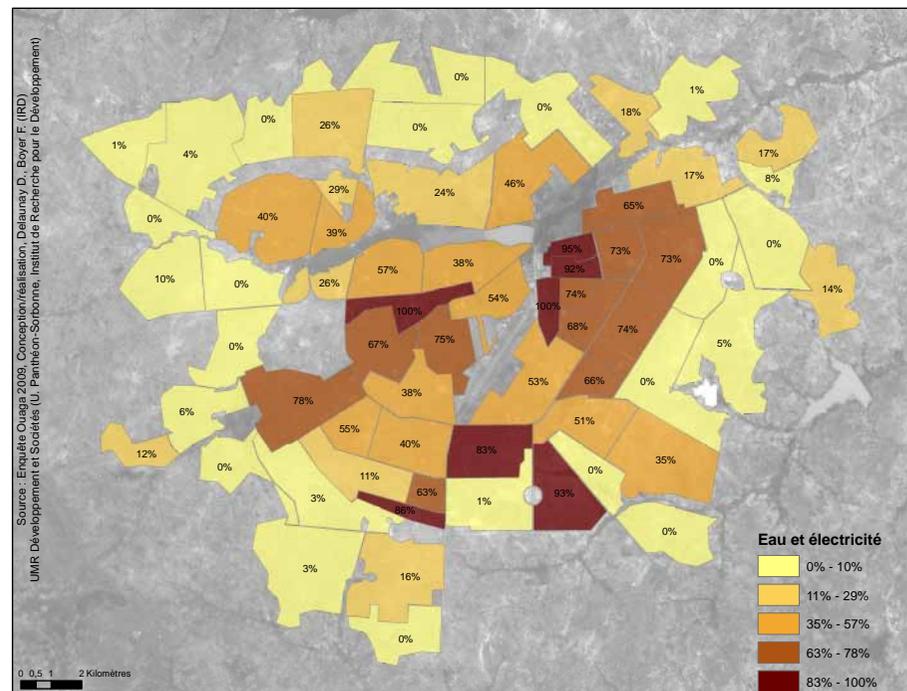


L'accès à l'électricité, généralement complémentaire de celui à l'eau, est encore plus inégalement réparti. En effet, alors que 92% des logements du centre-ville sont raccordés au réseau d'électricité, ils ne sont plus que 2-3% dans les quartiers non lotis. Si cet écart est assez prévisible, lié au statut des quartiers, seulement 10% des logements situés dans les quartiers lotis dans les années 2000 sont raccordés à l'électricité. Ainsi, la rupture spatiale s'inscrit une fois encore au niveau des derniers lotissements, ceux de la période précédente (1980-1990) présentant un niveau d'accès plus proche de celui des quartiers centraux, à savoir 68% des logements disposant d'un accès à l'électricité. Dans la perspective d'un équipement progressif des quartiers nouvellement lotis, l'arrivée du réseau électrique est généralement postérieure à celle du réseau d'eau, sans compter le coût que représente le raccordement pour chacun des logements.



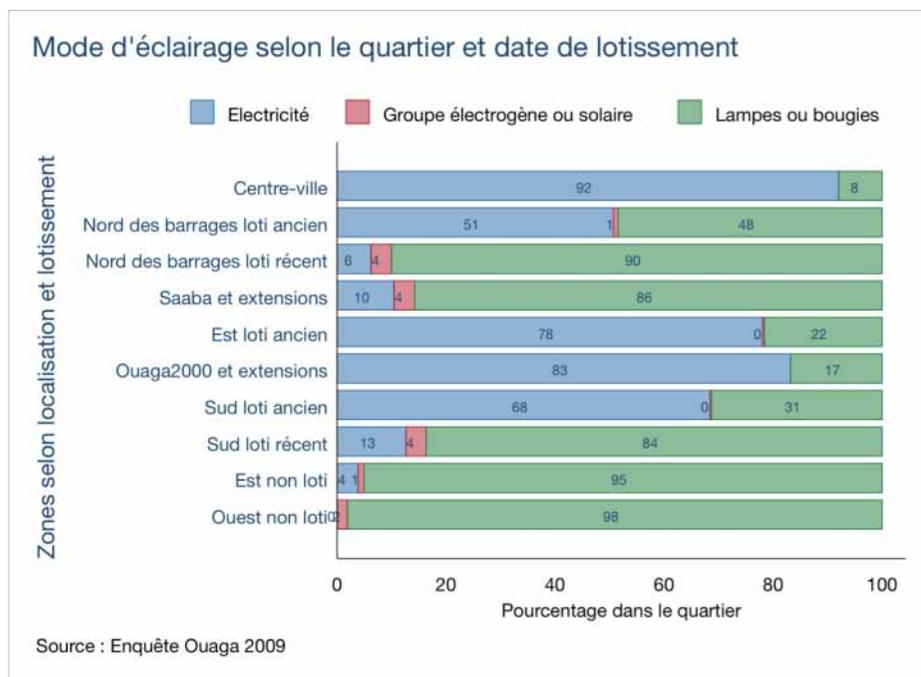
*Proportion de logements sans eau ni électricité*

Une analyse plus fine des différenciations spatiales montre que pour l'accès à l'eau et à l'électricité, se maintient le contraste entre le nord de la ville et l'Est ou le Sud, et ce à une période équivalente de lotissement. Les quartiers péricentraux du nord des barrages sont moins bien dotés que leurs équivalents de l'est ou du sud ; par exemple, alors que le quartier Zone 1 ne rassemble que 17% de logements sans eau ni électricité, ils sont 40% dans cette situation à Somgandé, en partie occupé de logements aisés. Également, les quartiers non lotis du sud de la ville sont mieux dotés que ceux du nord ou de l'est, bénéficiant sans doute d'un effet de proximité à certains équipements, telle la borne-fontaine. Les quartiers du centre-ville, comme ceux de Ouaga 2000, Cissin, la Patte d'Oie, les 1200 Logements ou Pissy, se distinguent à l'inverse par un bon niveau d'équipement, soit en raison de leur ancienneté, soit en lien avec des opérations d'aménagement.

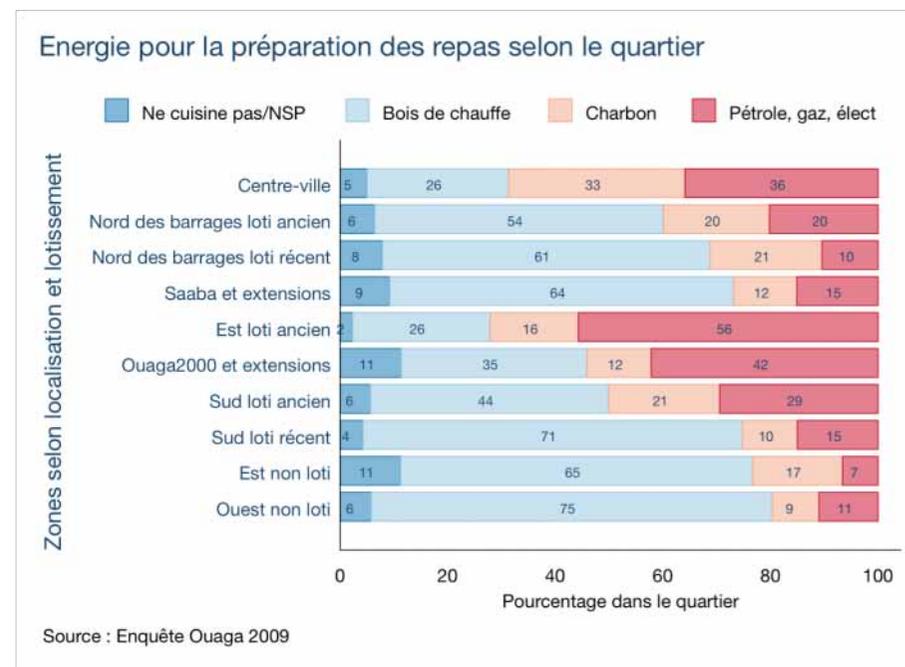


*Proportion de logements avec eau au robinet et électricité*

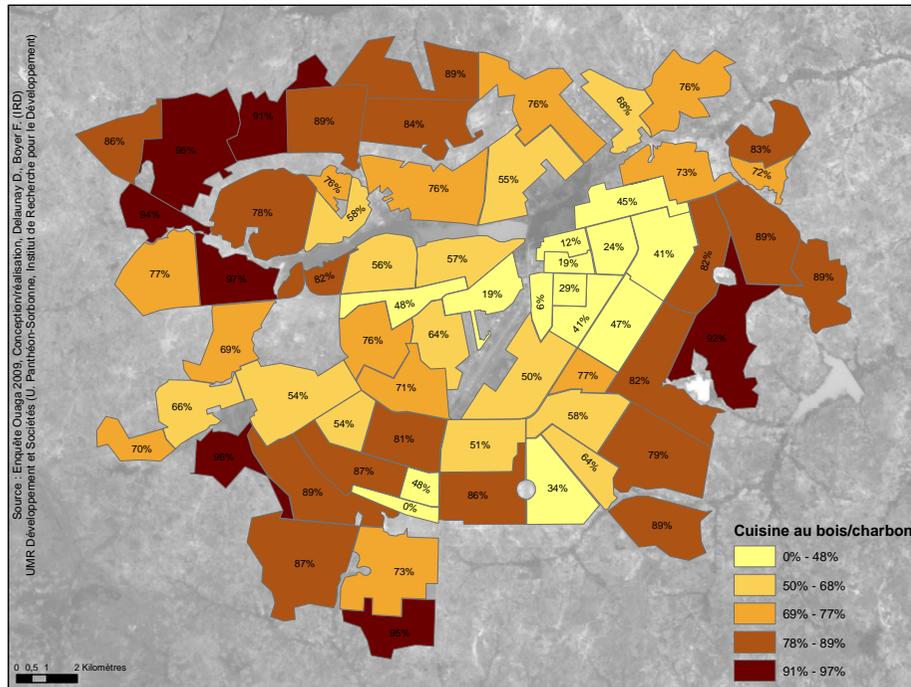
La cartographie des logements disposant d'un accès privatif à l'eau et l'électricité met en évidence l'opposition centre/périphérie, valable autant pour les quartiers non-lotis que pour les plus récemment lotis. Pour ce qui des quartiers péricentraux anciennement lotis, l'opposition entre le nord et le sud est moins évidente. Ainsi, des logements situés dans des quartiers tels que Kilwin ou Somgandé, au nord des barrages présentent le même niveau d'accès à l'eau et à l'électricité que ceux situés juste au sud du centre-ville, à savoir Samandin, Pagalayiri ou Cissin. Cependant, les logements situés à l'est de la ville (Dassagho, Zone 1, Dagnoin...) restent mieux desservis, à l'égal, voire plus que ceux du centre-ville.



Le mode d'éclairage est, de fait, dépendant de l'accès à l'électricité, même s'il permet de déceler des alternatives. Ainsi, 61% des logements n'ont pour s'éclairer qu'une lampe à pétrole, des bougies ou une lampe de poche ; dans les quartiers non lotis, ce recours est pratiquement unique, 96% des cas. A l'opposé, dans le centre, 92% des logements disposent d'un compteur privatif. L'usage d'un groupe électrogène ou de panneaux solaires est marginal, soit 1% des logements, surtout présent dans les quartiers lotis depuis 2000, un phénomène récent qui vise à pallier le sous-équipement de ces nouveaux espaces résidentiels. Depuis quelques années, le coût des panneaux solaires baissant, ceux-ci tendent à se développer dans les quartiers lotis récemment autant que dans les non lotis.



L'existence dans le logement d'une cuisine en propre, c'est-à-dire d'une pièce dédiée à cet usage, a été retenue dans l'évaluation de l'équipement des logements, pour être un élément discriminant, au regard de l'habitude de cuisiner au charbon ou au bois à l'extérieur. Seuls 25% des logements disposent ainsi d'une pièce dédiée ; considérant que dans 7% des cas, les occupants ne préparent pas leurs plats. Ces derniers sont un peu plus nombreux dans les zones périphériques non loties. L'absence de cuisine est assez bien répartie en fonction des types de quartiers, même si elle est moins importante dans les quartiers lotis avant 1980. A l'inverse, les logements disposant d'une cuisine en propre se situent essentiellement dans les quartiers lotis, y compris dans ceux qui l'ont été plus récemment. Le combustible utilisé dépend aussi moins de l'équipement que des ressources du logement. Le bois de chauffe est le plus courant, 53% des logements, le charbon 17% ; ce qui fait que ces combustibles couvrent 70% des besoins. Le gaz surtout, le pétrole et l'électricité formant le quart restant. Comme le montre le graphique, ces modalités sont plus présentes dans le centre et le péri-centre (1980/90) pour respectivement 45% et 36%, disparaissant pratiquement vers le non-loti épars. Se rapprocher de la périphérie impose le bois et le charbon, où il est peut-être plus accessible.

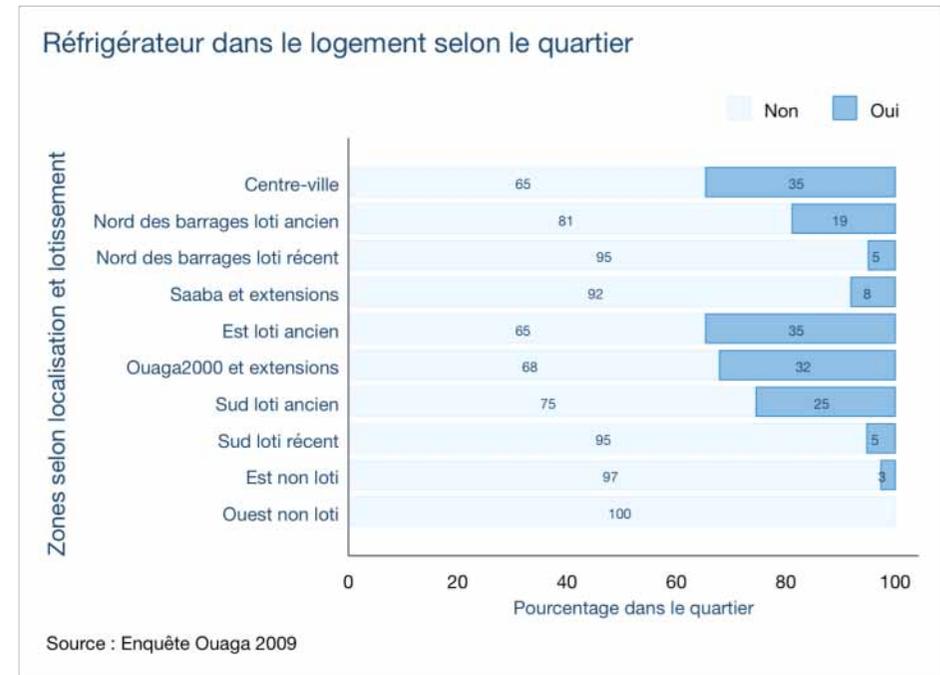


*Proportion de logements utilisant le bois et/ou le charbon pour la cuisine*

Cette carte reflète les disparités entre quartiers, même si les différences entre le nord et le sud ou l’est de la ville sont moins évidentes que pour ce qui est de l’accès à l’eau ou à l’électricité. Ne pas cuisiner au bois ou au charbon, ce qui est lié au fait de disposer d’une pièce en propre pour cette activité, est à la fois une prérogative des quartiers lotis et de ceux avec un niveau de vie plus élevé. C’est un équipement plus discriminant que d’autres, dont l’accès à l’eau, à l’électricité ou aux sanitaires. A noter que même dans les quartiers les mieux dotés, la part des logements utilisant le bois ou le charbon est rarement inférieure à 20%. Au-delà de la capacité à s’équiper d’une cuisine, l’habitude de préparer les repas dans la cour joue sans doute aussi en faveur du maintien de cette part importante.

L’équipement en téléviseur, réfrigérateur ou ventilateur a été renseigné, dans la mesure où il s’agit de biens qui ne sont pas forcément liés à l’accès à l’électricité, car ils peuvent fonctionner sur des batteries, au gaz ou grâce à une petite plaque solaire. Ainsi, assez paradoxalement eut égard au niveau d’approvisionnement en électricité, 40% des logements disposent d’un téléviseur ; cet équipement étant présent dans 13% des logements des quartiers non-lotis. Relativement bon marché, cet appareil peut se

brancher sur une batterie de voiture. Si les réfrigérateurs peuvent fonctionner sans branchement au secteur (sur batterie ou avec une bonbonne de gaz), seuls 15% des logements en possèdent. Ce chiffre, extrêmement bas, peut s’expliquer à la fois par le coût à l’achat de ce bien d’équipement et par sa forte consommation en électricité comme en gaz ; la vente de boissons glacées à bas coût, véritable activité pour nombre de ceux qui en possèdent un, et l’habitude de se rendre au marché quotidiennement, sont autant d’éléments qui ne rendent pas la possession d’un tel équipement indispensable. Par ailleurs, la possession d’un réfrigérateur est essentiellement le fait des logements se situant dans les quartiers centraux et péri-centraux. Enfin, la possession d’un ventilateur est un peu plus haute que celle des réfrigérateurs, puisque 25% des logements en sont équipés, mais cela n’en fait pas une commodité partagée, d’autant plus que les logements dotés se concentrent une fois encore dans les quartiers centraux et péri-centraux. Même si son coût à l’achat est accessible, il ne semble pas être considéré comme un équipement aussi indispensable que le téléviseur par exemple, qui bénéficie à l’ensemble de la famille.



L’observation de ces différentes possessions montre, de façon générale, la pénurie en commodités élémentaire que doivent affronter les habitants. La forte graduation dans l’espace, révèle l’injustice spatiale à l’encontre des ménages qui sont relégués en

périphérie de l'espace urbain. Les logements sont plus petits et insuffisamment équipés, éloignés des aménités urbaines. Ils paient une double pénalité due à la localisation qui discrimine l'équipement public, et souvent l'absence de ressources économiques. Ainsi, les disparités ne se limitent pas à une distinction entre quartiers lotis et non lotis ou lotis récemment. Au sein de l'espace urbain, des quartiers ayant le même statut foncier ou le même âge de lotissement ne sont pas dotés de façon similaire : les logements de l'est ou du sud de la ville apparaissent comme mieux équipés que ceux du nord. Ces quartiers sont mieux raccordés aux infrastructures et leurs habitants disposent d'un niveau de vie supérieur. Surtout, tout le monde n'a pas accès à l'équipement public lorsque il est présent, beaucoup s'en faut. Dans un contexte de faible mobilité résidentielle, les habitants subissent l'environnement immédiat.

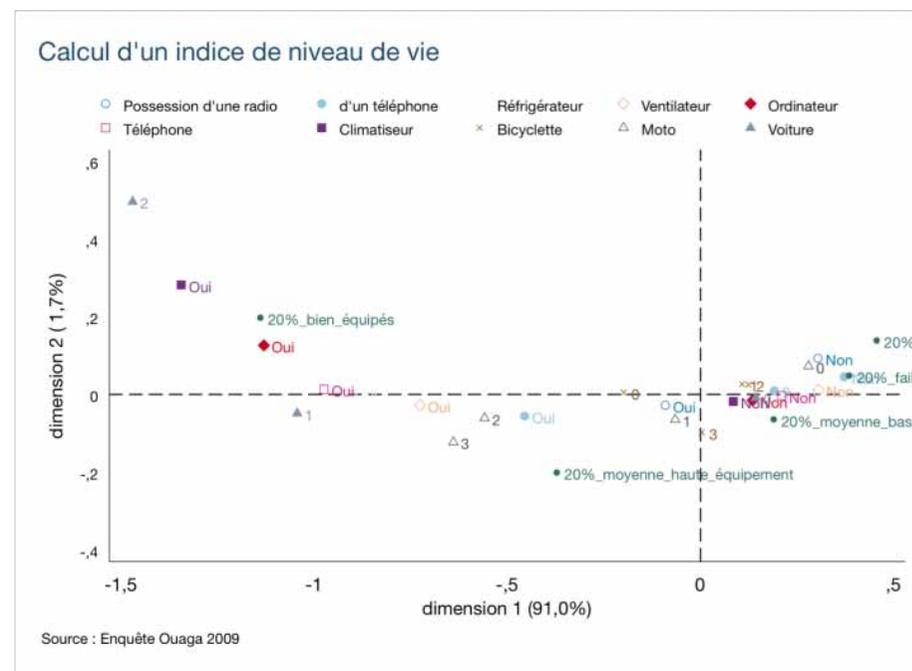
#### *Les indices synthétiques d'équipement et de niveau de vie*

Pour réduire la confusion que peut inspirer cet inventaire de biens qui sont souvent associés, il est utile de construire des mesures de synthèse qui en résument la profusion. Deux manières d'opérer se présentent. Additionner chaque bien pour aboutir à un « capital » d'équipement. Cependant, tous les biens ne se valent pas en termes de confort ou de niveau de vie et l'accumulation des biens conduit techniquement à distinguer plus finement les ménages en haut de l'échelle. Pour contrecarrer ce déséquilibre, il est envisageable de pondérer chaque item pour différencier leur impact. Dès lors, une part d'arbitraire est introduite mais les indices sont comparables d'un environnement à l'autre, rural ou urbain, à condition de conserver la même pondération. La seconde méthode, préférée lors des analyses, consiste à introduire une sélection de biens d'équipement dans une analyse factorielle pour en déduire un score, soit les coordonnées de la projection des logements sur l'axe principal, éventuellement secondaire. L'avantage est de disposer de scores calibrés pour un objet précis (équipement de base, de niveau de vie) et normalisés<sup>21</sup>. Disposant de mesures continues, les comparaisons entre les logements, selon d'autres caractéristiques, s'en trouvent facilitées ; les indices ainsi calculés facilitent l'analyse économétrique par régression. Ils seront abondamment utilisés, en l'absence de statistiques sur le revenu, pour disposer de repères socio-économiques.

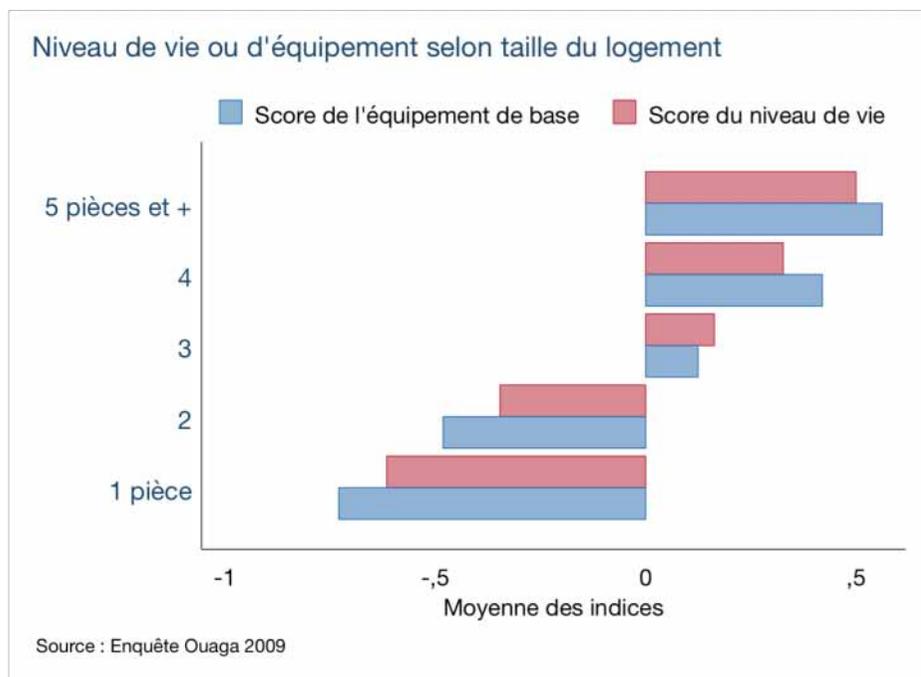
Pour le score dit d'équipement, sous-entendu élémentaire, l'analyse factorielle intègre la présence ou pas de sanitaires, d'un robinet privatif, de l'accès privatif à l'électricité et la disposition d'une cuisine en propre. Ces trois équipements sont proches, donc

<sup>21</sup> Centrées sur la moyenne et réduites à l'écart-type et de distribution normale, une propriété absente du premier indice.

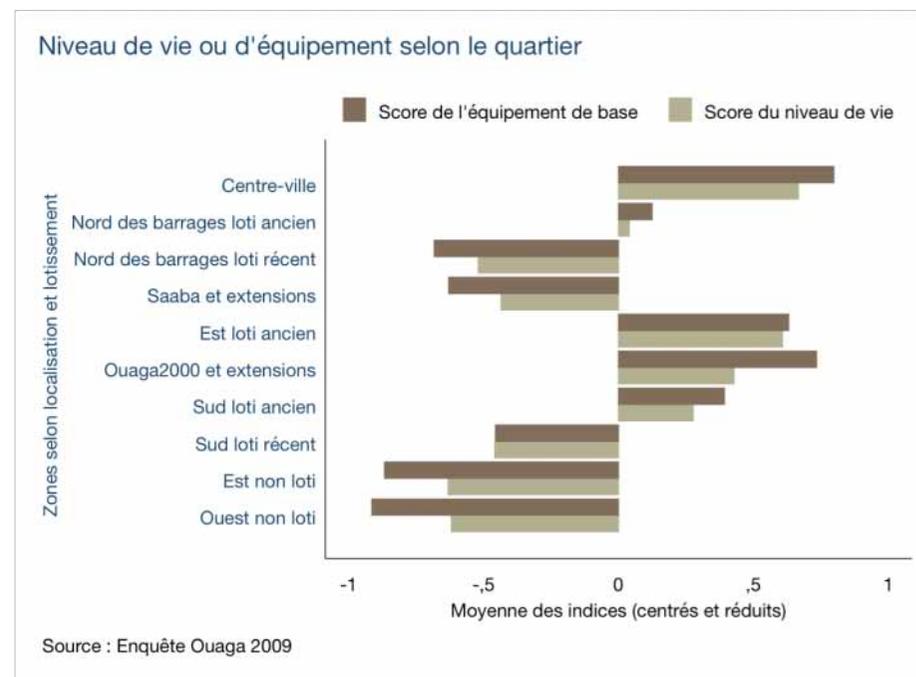
associés, sur le plan factoriel, en fait sur l'axe 1 qui contient 99% de l'inertie. Le score de niveau de vie se détourne de ces biens élémentaires pour se focaliser sur la possession, ou pas, de radio, télévision, réfrigérateur, ventilateur, ordinateur, téléphone, climatiseur, bicyclette, moto, voiture. Certains biens sont plus discriminants que d'autre, par exemple la voiture ou la climatisation. Les moyens de transport sont inscrits en fonction de leur nombre par logement, la dernière classe rassemblant trois moyens ou plus.



L'intérêt analytique de cette cartographie des variables est de positionner la possession de chaque item par rapport aux autres. Ainsi les logements équipés d'une radio disposent plus souvent d'une moto. La non-possession d'une bicyclette se situe plus du côté des logements bien équipés, en disposer signale les ménages modestes. Réfrigérateur et téléphone se trouvent souvent associés. Dans ce plan, le score calculé sur l'équipement de base, est placé comme variable illustrative. Le fait que les modalités basses soient regroupées du côté des logements modestes indique qu'il est plus discriminant des habitations au bas de l'échelle. Le score de niveau de vie, que l'on lit sur l'axe 1 horizontal distingue mieux les ménages qui possèdent déjà un niveau élevé de commodités élémentaires. A l'extrême de l'axe, se trouvent les ménages avec deux voitures et un climatiseur. La possession d'une moto concerne des logements situés dans la partie moyenne-haute de l'échelle.



Les scores d'équipement et de niveau de vie en fonction de la taille du logement sont un bon proxy pour l'analyse de l'habitat. En effet, la variation des indices est régulière avec l'augmentation de la taille du logement, son amplitude est d'environ un écart-type, plus pour l'équipement de base. Se confirme le faible équipement des logements qui accueillent des résidents plus mobiles, jeunes. Les personnes pauvres cumulent les désavantages dans un contexte de rareté des équipements et du logement. L'accumulation des pièces et des équipements demande du temps de vie ; les études y contribuent aussi procurant les ressources requises. Ainsi, entre les référents-logements sans éducation et ceux qui ont suivi un cycle supérieur, la différence est de 2 pièces à l'avantage de ces derniers.

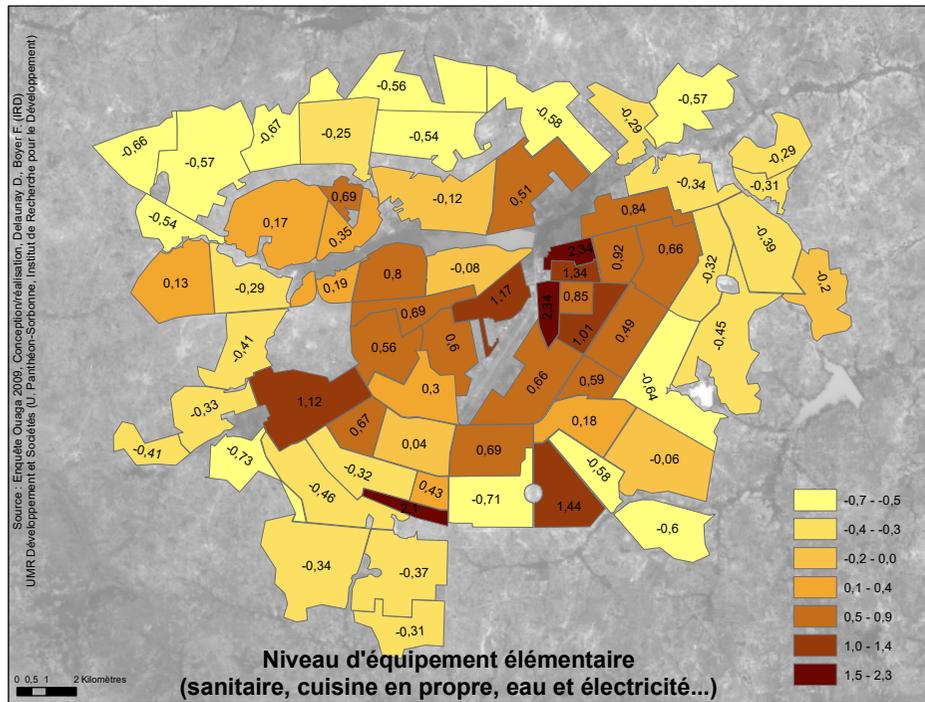


La moyenne des scores de l'équipement de base et du niveau de vie des logements ouagalais est détaillée en fonction des vagues de lotissement et de la localisation. Ils diminuent fortement au fur et à mesure que l'on s'éloigne des zones centrales de la capitale. Les scores positifs se trouvent dans la partie de la ville plus ancienne, lotie avant 2000. Les niveaux sont proches, à l'exception des quartiers construits entre 1972 et 1983 (Zone du Bois, Zogona, Wemtenga), et qui bénéficient autour de l'université de l'aisance relative des habitants. La même rupture que précédemment opère pour les lotissements des années 2000, qui font néanmoins un peu mieux que les zones non loties. La zone de Ouaga 2000 et ses extensions ont le plus haut niveau pour l'équipement de base, mais pas pour le niveau de vie du fait de la présence de gardiens, ou occupants modestes, pendant la construction<sup>22</sup>.

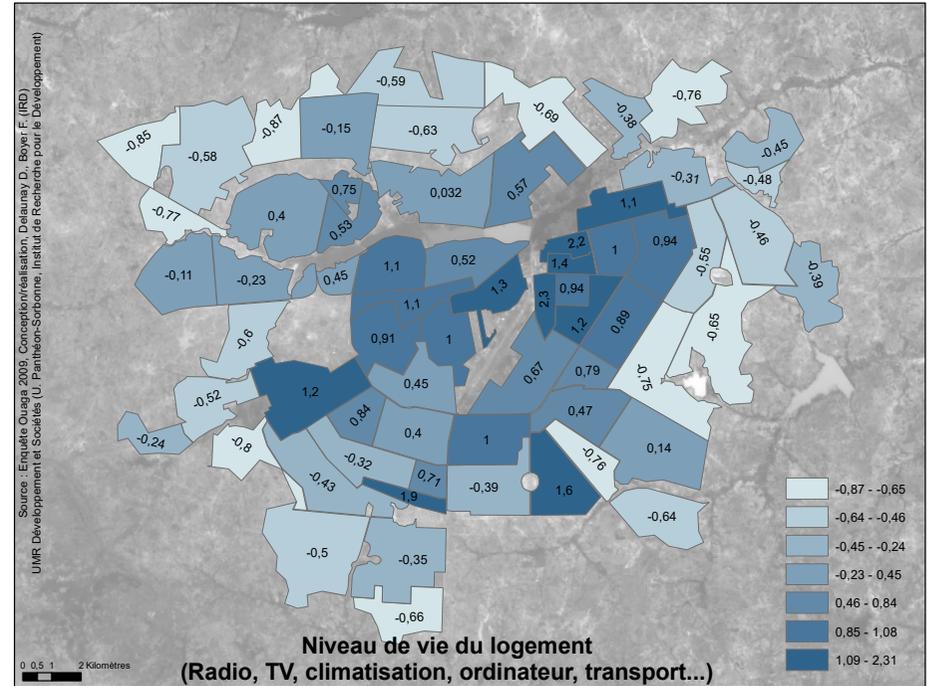
La comparaison prudente des deux indices apporte des informations supplémentaires, prudente parce qu'ils ne disent pas la même chose, discriminent plus ou moins les

<sup>22</sup> Rappelons que dans ce quartier, les enquêteurs ont rencontré des logements vides ou des refus. De nouveaux passages ont été organisés. Finalement, les chiffres reflètent aussi la présence d'une population temporaire de gardiens ou employés.

deux segments opposés de l'échelle sociale. Ainsi dans les périphéries non loties, l'équipement est plus bas que le niveau de vie. Les habitants y sont moins démunis que ne le laisse supposer le non-équipement des quartiers. D'autres habitants possédant quelques ressources accèdent à la propriété via les opérations de lotissement, l'équipement de la maison peut alors prendre du temps. Dans les zones centrales, au contraire, le niveau de vie plus faible que l'équipement dénote la présence de populations plus modestes, plus anciennes et âgées, qui de ce fait arrivent à s'y maintenir et bénéficient des aménités centrales. Un contre-exemple à noter est le cas des quartiers bien dotés de la période 1972-1983, plus aisés que leur équipement pourtant au plus haut : il s'agit de la Zone du Bois et de Zogona, quartiers réputés pour la présence des expatriés.



Répartition des logements selon le score de l'équipement de base

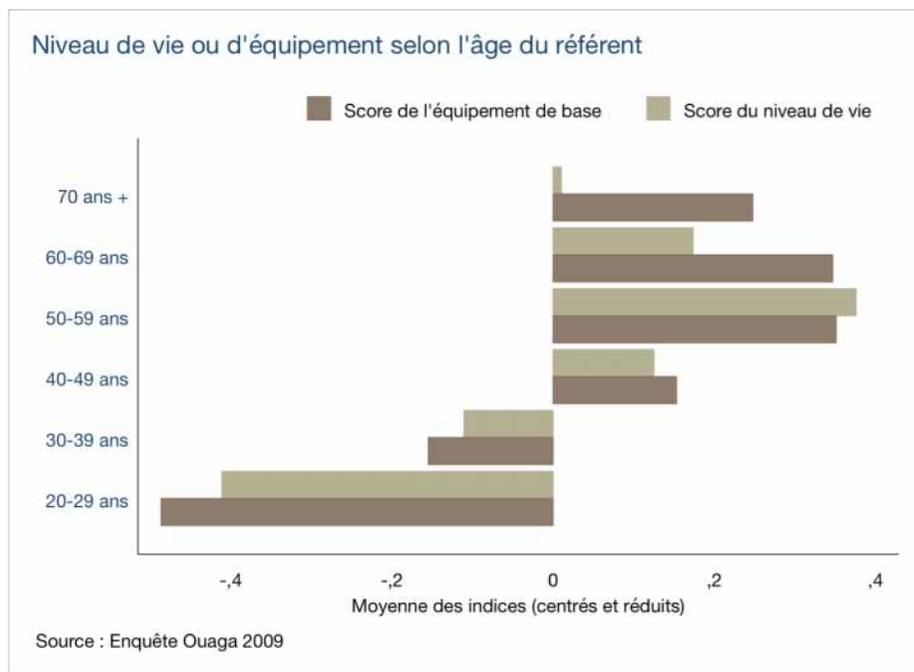


Répartition des logements selon le score de niveau de vie

Les deux cartes, du niveau de vie et de l'équipement élémentaire, font ressortir une logique centre-périphérie des différenciations socio-économiques ; plus nette que pour les équipements pris un à un. Néanmoins, les scores de l'équipement sont plus favorables dans les quartiers lotis situés à l'Est comparés à ceux au nord des barrages. Les lotissements au Sud ont un profil proche de ces derniers, hormis Ouaga 2000 et les cités de Cissin, qui contournent l'espace administratif flanqué au palais présidentiel. Dans cette configuration périphérique, se distinguent les quartiers à l'est, comme étant mieux dotés, y compris lorsque le lotissement est récent. La géographie du niveau de vie est fort semblable, si ce n'est une diffusion plus ample et affirmée dans la partie au sud, investie par une population plus aisée.

De manière moins attendue, les logements dirigés par des femmes font mieux ou moins mal, pour les deux indices, surtout pour l'équipement de base. L'essentiel de l'explication tient aux trajectoires matrimoniales et professionnelles des unes et des autres. La responsabilité d'un logement revient souvent à des femmes veuves ou désuniées, surtout après la fin de leur vie féconde, autorisant une reprise de l'activité économique. Elles bénéficient de la présence de dépendants, habitent plus souvent

dans les quartiers centraux rejoints durant leur jeunesse. En contrepoint, les hommes à la tête d'un logement sont plus jeunes et plus précarisés, de ce simple fait.



L'âge du référent-logement constitue une autre variable distinctive du niveau atteint d'équipement ; une inégalité générationnelle clairement consignée dans le graphique. Surtout l'âge du référent renseigne sur le cycle de vie de l'unité domestique. La tendance est clairement à l'accumulation des biens de nécessité et de confort au cours de la vie active. Quarante ans est l'âge-pivot du dépassement de la moyenne, regagnant en 20 ans le déficit de la jeunesse. Quelques détails méritent l'attention. Ainsi, le niveau de vie fait un bond qualitatif surtout à partir de 50 ans, pour ensuite décliner vers la moyenne globale pour les personnes âgées (mais elles conservent un bon niveau d'équipement élémentaire<sup>23</sup>). Ce graphique reflète également les difficultés qu'affrontent les jeunes adultes pour accéder au travail puis au logement. Un obstacle qui tend à les détourner vers la périphérie.

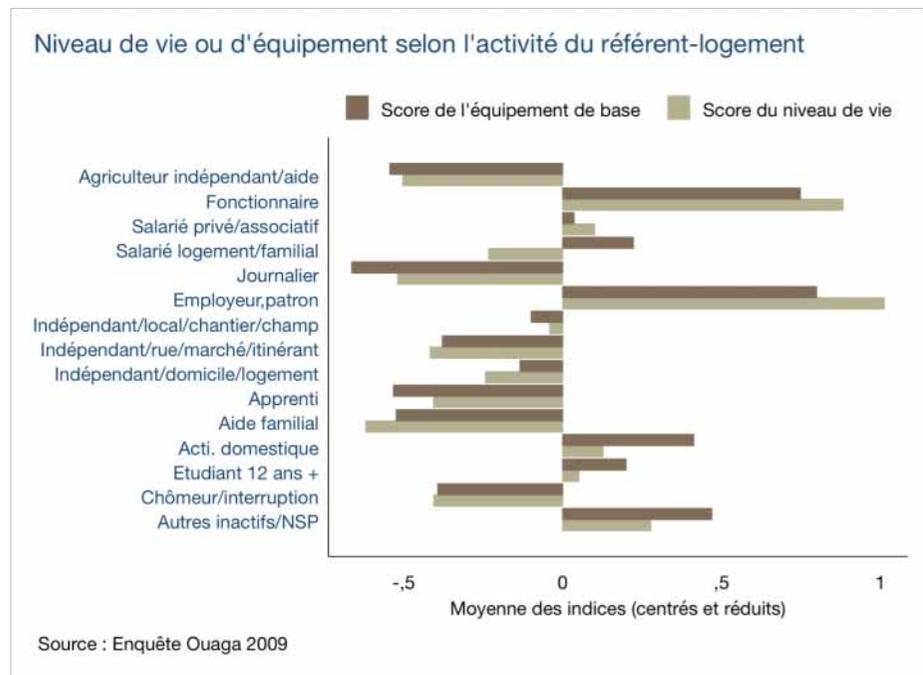
<sup>23</sup> Notons au passage que les biens rentrant dans le calcul du niveau de vie ne sont pas d'emblée appréciés par les personnes âgées : ordinateur, voiture...

Le statut matrimonial du référent-logement montre aussi une incidence sur l'économie de l'équipement, essentiellement au travers de l'effet de l'âge. Les célibataires et concubins sont pénalisés par leur jeunesse. Pour les autres statuts, il n'existe pas de différence significative si ce n'est un niveau de vie inférieur dans les ménages polygames, par rapport aux monogames. Outre le plus grand nombre de dépendants dans les ménages polygames, qui peut impacter la capacité à s'équiper, peuvent être invoquées des raisons liées à la meilleure éducation formelle qui a bénéficié, dès la colonisation, en priorité aux populations catholiques.

Le lieu de naissance du référent-logement, qui définit son statut migratoire, peut constituer un autre élément discriminant selon l'hypothèse que la durée d'installation en ville va dans le sens d'une accumulation des biens. Or seuls les habitants nés hors Afrique se distinguent d'un écart-type au-dessus de la moyenne pour les deux aspects de l'équipement du logement ; la population dite expatriée explique cet avantage. Hormis cet écart, la distance économique entre les migrants et les natifs est moindre. Les référents-logements ouagalais de naissance sont mieux équipés : naître dans une ville déjà consolidée présente un avantage qui échappe aux migrants, plus nombreux à être relégués en périphérie ou plus jeunes. Les natifs de Côte d'Ivoire sont défavorisés pour les biens essentiels, pas pour le niveau de vie (ils sont plus jeunes et mieux éduqués que les natifs ouagalais). Les migrants internes plus mal lotis, seulement dépassés en négatif par les originaires de l'Afrique de l'Ouest. Cette configuration reflète ce qui caractérise ces différents groupes quant à l'éducation, au travail et à l'âge ; à court et moyen terme, elle peut traduire des capacités différenciées à l'insertion urbaine.

Le statut d'activité du chef de ménage infléchit le niveau de vie du logement par le double jeu de ses revenus et de l'âge, sachant que les autres occupants sont amenés à contribuer à l'équipement partagé. Ainsi, les salariés du secteur public, les employeurs/patrons sont à la tête d'unités résidentielles qui bénéficient des meilleurs scores pour les deux aspects de l'équipement. La régularité des revenus, autant que leur montant, assure l'approvisionnement de services payants (eau, électricité), soutient l'acquisition et l'accumulation des biens. Les salariés se comparent aux indépendants disposant d'un local de travail, autour de la moyenne, avec un léger avantage pour les premiers. Ces deux groupes sont très hétérogènes, les salariés employés domestiques étant par exemple à la tête de logements plus modestes en termes de confort, surtout de niveau de vie. Les indépendants exerçant dans la rue, dans un champ ou dans l'espace public manquent des capacités économiques pour consolider leur confort, vivent plus souvent en périphérie, sont plus jeunes. Les catégories nettement défavorisées (apprenti, journalier, aide familial) se trouvent en situation économique précaire ou dépendante, ils sont plus jeunes, plus souvent seuls à la tête de leur logement. La précarité économique des chômeurs ou travailleurs en interruption d'activité se reflète sur le confort et l'équipement très bas. Le contraste

par rapport aux autres inactifs est frappant, mais ces personnes âgées bénéficient d'une situation plus centrale dans la ville et de l'aide des proches qu'ils hébergent. Leur localisation constitue une forme de rente alors que les chefs de ménage plus jeunes aux revenus incertains doivent s'éloigner vers les marges de la ville, certes plus accessibles, mais mal dotées.

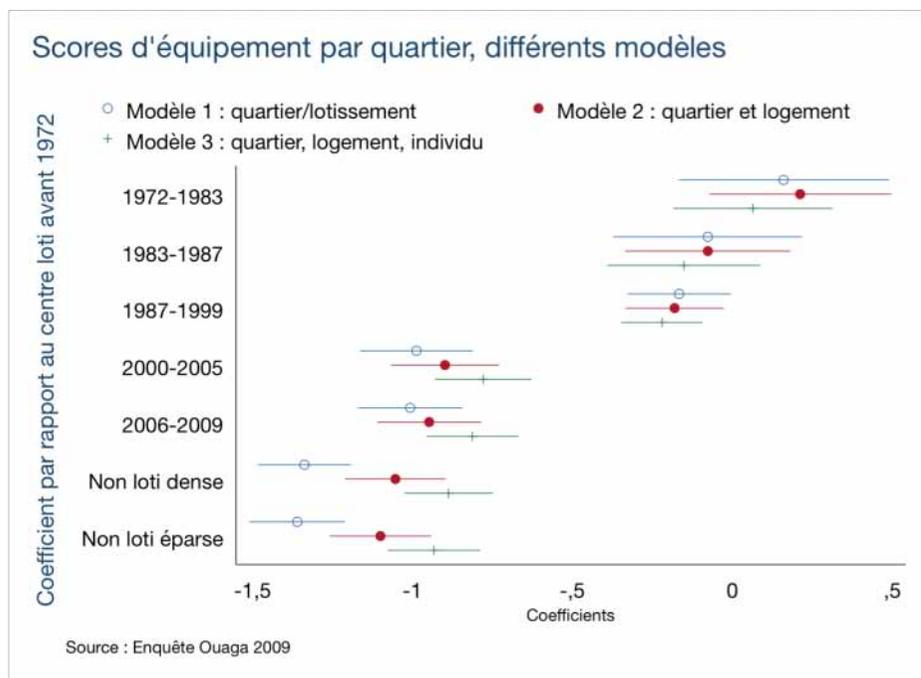


Ces deux indices procurent une vision globale de l'équipement, qu'ils résument mais que l'on peut compléter en multipliant les descriptions par bien et services. Nombreuses sont celles qui sont parlantes, voire singulières. Les logements unipersonnels sont défavorisés et, pour les mêmes raisons, ceux des célibataires. Les diplômés du référent-logement contribuent au niveau de vie et donc au confort. Prises une par une ces caractéristiques n'ont pas grand sens car en réalité elles sont associées, aucune n'est une explication en soi. L'effet de taille du logement est évident car les corésidents contribuent à son équipement, comme sa situation géographique ou sa surface facilite l'hébergement. La présence de non-parents par exemple désigne une plus grande aisance, les aides domestiques exprimant celle-ci comme la capacité sociale à l'accueil. Les ménages en début de reproduction se retrouvent plus nombreux en périphérie, comme les jeunes précaires ou originaires de la campagne. Un exemple déjà évoqué de cette complexe interrelation est la situation

plus favorable des femmes en position de référent-logement : plus âgées que les hommes dans le même statut, elles résident souvent dans le centre, sont à la tête du logement suite au décès du conjoint et certaines ont pu reprendre des activités économiques.

Pour tenter de démêler cet écheveau d'influences croisées, une approche économétrique est requise en introduisant les variables supposées les plus structurantes ou imposées en premier. Il s'agit assurément de la localisation dans la ville, surtout pour l'indice d'équipement, fonction des politiques d'aménagement et de lotissement. La régression confirme les différences observées par rapport au centre, d'un écart-type pour les lotissements récents (depuis 2000) et le non loti (soit 1,4 écart-type). Les quartiers aisés de 1972-1983 font un peu mieux, mais pas de manière significative. Le second groupe de variables (modèle n°2) décrit le logement dans son ensemble : la taille exprimée en nombre d'occupants, le type de coresidence (unipersonnelle, nucléaire, avec ou sans apparentés, cohabitants) et le statut d'occupation. L'effet de taille apparent est absorbé par la composition (deux aspects corrélés) et le statut d'occupation, également lié aux deux autres variables. La propriété avec titre est la plus décisive : tous les autres statuts impliquent une réduction d'un tiers d'écart-type de l'indice d'équipement de base, à localisation comparable dans la ville et en contrôlant les effets de taille et de composition. La location est un peu moins préjudiciable, en partie grâce aux appartements. La propriété sans titre est plus pénalisante encore que l'usage à titre gratuit, mais de peu. Enfin, les caractéristiques du référent-logement<sup>24</sup> sont testées en dernier (modèle 3), sous le contrôle de l'influence de la localisation et du logement. L'impact de l'âge (le moment dans le cycle de vie) et de l'éducation sont confirmés et statistiquement robustes. Les femmes à la tête du logement conservent un léger avantage mais sans assurance statistique avec notre échantillon. Les couples en union monogame sont mieux équipés, mais seuls les célibataires sont assurément en situation marquée de déficit. Les fonctionnaires et patrons sont mieux dotés, mais à éducation, âge, sexe... semblables, seuls les patrons se détachent positivement et les autres catégories sont en retrait.

<sup>24</sup> Son âge, sexe, nombre d'années d'étude, son statut matrimonial, son statut d'occupation, son lieu de naissance.



Le graphique exprime l'estimation des scores d'équipement, toutes choses égales par ailleurs (du moins celles observables et incluses dans les modèles). Or si les différences spatiales s'atténuent au fur et à mesure de la complétude du modèle, il se confirme que les handicaps territoriaux restent opérants et significativement négatifs (de l'ordre d'un écart-type). La rupture est nette pour les lotissements récents (depuis 2000), avec une accentuation à la baisse vers le non-loti, mais mesurée si l'on tient compte des caractéristiques individuelles des occupants. Les effets de composition du peuplement n'expliquent pas les écarts entre quartiers<sup>25</sup>, rappelant qu'il existe une inégalité consubstantielle aux politiques urbaines.

Les développements précédents ont mis en évidence à la fois le sous-équipement général et les profondes inégalités que provoque l'extension urbaine rapide, elle-même stimulée par l'attente de lotissement. Le cas des lotissements récents, depuis 2000, montre combien la construction de l'infrastructure ne suit pas la légalisation des

titres, dans des quartiers dont le peuplement est consolidé. Tout n'est néanmoins pas affaire de gestion urbaine : dans les quartiers plus anciens, dotés d'une infrastructure, des logements sous équipés se maintiennent ou se créent quand la demande résidentielle est forte. L'aspect démographique le plus grave de cette lenteur est que l'injustice spatiale produit une injustice générationnelle et inversement, maintes fois montrée (Chauvel, 2001) (Gervais-Lambony & Dufaux, 2009). Les premiers arrivés dans le centre puis le péri-centre, et leurs enfants, bénéficient tant d'un meilleur accès aux aménités urbaines que de plus-values foncières qui soutiennent la mobilité vers les quartiers périphériques dans de bonnes conditions. Or les inégalités qui se creusent au fur et à mesure des différences vagues de peuplement pénalisent les citoyens qui sont le futur de la ville. Les jeunes adultes, leurs enfants ont moins accès à ce qui permettrait de valoriser le bonus démographique qu'ils représentent. Ainsi, si la composante territoriale des inégalités reste forte, l'injustice se construit aussi à partir de la composante démographique. La croissance urbaine contribue largement à l'étalement spatial, la composition du peuplement de cet étalement, tout comme les formes de précarité en terme de logement qu'il suppose, participant de l'injustice territoriale et générationnelle. Cependant, les logiques de densification du centre ou du péri-centre, ne contrecarrent qu'en partie ces injustices, dans la mesure où les logements produits sont de moindre qualité (petite taille, défaut d'équipement). L'analyse des statuts d'occupation du logement permet de compléter ce tableau et de préciser les logiques de construction des inégalités intra-urbaines, en questionnant notamment la stabilité et la sécurisation résidentielle.

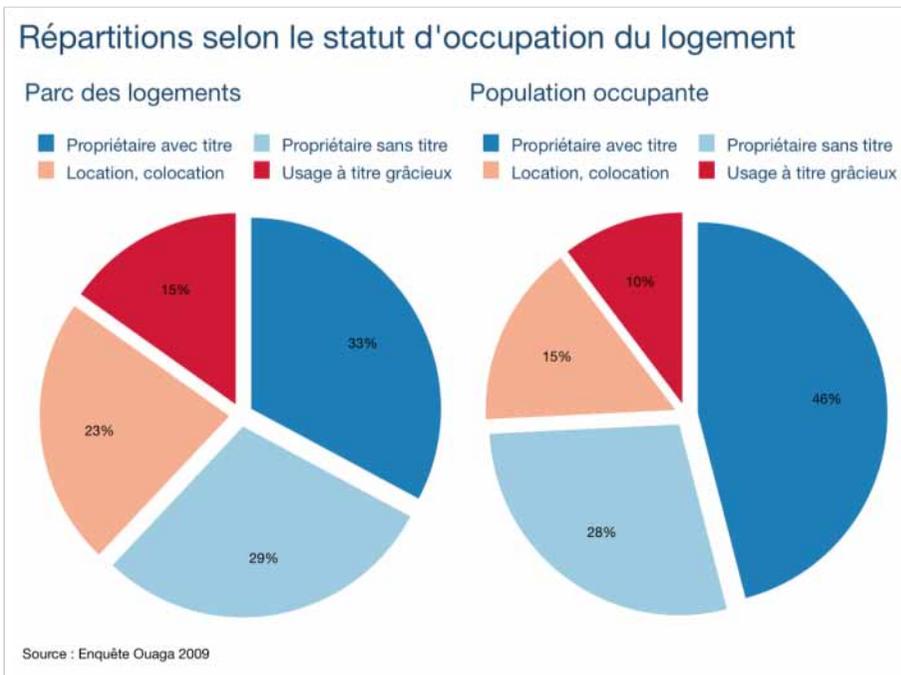
<sup>25</sup> Le troisième modèle n'explique que 60% de la variation totale de l'indice, reste donc inexpliquée une part de l'hétérogénéité qui pourrait cacher des variables responsables d'une partie de ces différences.

## LES STATUTS DE L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les droits d'occupation d'un logement formalisent les différentes manières d'habiter la ville, de se l'approprier. Du point de vue des habitants, la pérennité de la résidence en dépend, qui à son tour a des implications diverses sur la mobilité résidentielle, l'ascension sociale, l'accès quotidien à la ville, la pratique de l'espace urbain. Dans la durée, la propriété apporte la promesse de réaliser les plus-values foncières, qui remplissent un rôle décisif lors des transmissions générationnelles. Être propriétaire, à titre légal ou coutumier, locataire ou redevable d'un prêt gratuit sont des statuts d'occupation porteurs d'inégalités tant pour les référents du logement que pour les occupants. La distinction est introduite par la suite pour distinguer le parc des logements de l'impact démographique réel sur la population. L'exposé suit ces préoccupations : d'abord décrire ces quatre principaux statuts d'occupation, puis s'intéresser à leurs variations dans l'espace urbain, selon le profil du référent-logement et les formes d'organisation de la coresidence.

### La distribution des composantes statutaires de l'occupation

Dans la présentation des composantes statutaires, une distinction est suggérée entre la propriété légale et coutumière (ou sans titre), puis entre la location payante et le prêt du logement à titre gratuit. Certains statuts sont parfois assortis d'obligations morales ou économiques qui renvoient à la pratique généralisée de l'hébergement. Ces statuts plus ou moins formels sont des gradients décisifs de la sécurisation de l'acte d'habiter. Les graphiques suivant présentent la répartition des catégories retenues dans le protocole d'enquête, de deux points de vue : selon que l'on considère le parc des logements ou la population qui les habite. Car évidemment, les répartitions changent en fonction de la présence démographique dans chaque statut. La location est moins densément occupée : si 23 % des logements sont loués, ceux-ci n'accueillent que 15% des citadins, tout comme les logements prêtés représentent 15% du parc mais n'abritent que 10% de la population. A l'inverse alors que seuls 33% des logements sont en propriété avec titre, ceux-ci abritent 46% de la population ouagalaise. Ainsi, alors que les formes précaires d'habitat – prêt gratuit, propriété sans titre – occupent une place importante dans le parc de logement, elles ne concernent qu'une proportion moindre de la population urbaine. Cette situation est sans doute à mettre en regard de la jeunesse de la population, qui privilégie certains modes et peut cohabiter avec les aînés.



### *La propriété, formelle ou coutumière*

La distinction entre la propriété titrée et celle relevant d'un accord avec l'autorité coutumière s'impose comme corollaire des politiques de lotissement et donc de la catégorie changeante de quartier loti, non loti. Il convient de garder à l'esprit que l'absence de titre n'implique pas systématiquement un accord ou un achat auprès des autorités coutumières. De même que la propriété non officialisée ne désigne pas seulement les quartiers non-lotis de la périphérie, elle concerne aussi les habitants de quelques enclaves du centre-ville, en particulier les habitations situées au bord des barrages<sup>26</sup>, dans les parties décrétées comme non-constructibles. Enfin, dans la mesure où nombre de quartiers étaient en cours de lotissement lors de l'enquête (Taabtenga, Goundrin...), certains de leurs habitants étaient engagés dans le processus de

<sup>26</sup> Celles-ci ont été en grande partie détruite ou déguerpie à la suite des inondations du 1<sup>er</sup> septembre 2009, postérieures à l'enquête.

législation, mais ne disposaient que du papier de recensement sans le titre d'attribution ; dans ce cas, ils ont été considérés comme propriétaires non reconnus officiellement, dans la mesure où le recensement ne signifie pas automatiquement l'attribution d'une parcelle.

A Ouagadougou, les logements en propriété dominant largement puisqu'ils représentent 62% du parc, ce qui en fait une particularité de la capitale burkinabè. La totalité des référents propriétaires, résidents habituels, étaient présents et donc occupants du logement. Cependant, la singularité de ce statut est que près de la moitié de ces propriétaires ne sont pas en possession d'un titre officiel, et donc se trouvent en situation « illégale » dans leur habitation. Leur nombre et la durée de l'occupation leur assure néanmoins une bonne assurance d'y rester, comme le rappellent les politiques urbaines menées depuis les années 1970. Notons à titre de comparaison que 40% des non-propriétaires se trouvent dans la situation d'occupant logé à titre gratuit, une situation plus précaire encore. Au total, un peu moins de la moitié des logements (44%) n'offrent pas un statut d'occupation reconnu ou lié par un contrat de location, ce qui peut à terme représenter une menace. L'occupation « spontanée » des franges urbaines en attente de régularisation par les autorités municipales contribue à cette haute proportion de statuts précaires. Ils ne sont, dans l'esprit des habitants et dans les faits, qu'une forme transitoire d'habitat sans savoir quand elle s'achèvera. A Ouagadougou, les quartiers restent non lotis le temps que la municipalité décide d'une opération de régularisation. Celle-ci peut ensuite durer plusieurs années, entre le moment du recensement des parcelles et le moment du redécoupage et de l'attribution des parcelles définies (Prat, 1996) (Jaglin, 1995). Ce processus du lotissement est rallongé dans les situations de conflit, lorsque la municipalité est contrainte de refaire les attributions, celles-ci pouvant être contestées par les habitants ; c'est le cas par exemple, du quartier de Zongo où la municipalité a dû procéder trois fois à l'attribution des parcelles, le conflit n'étant toujours pas terminé (Benaï, 2011).

Le projet d'accession à la propriété des Ouagalais s'inscrit donc dans une logique de durée : celle de l'acquisition et de l'occupation d'une parcelle en espace non loti, puis la régularisation du lotissement, un processus long et incertain. La cherté du foncier loti constitue une entrave forte à l'accession à la propriété pour les classes populaires et moyennes, d'autant plus dans un contexte de forte demande et d'occupation spontanée des marges non loties. Les plus précaires, des jeunes, des migrants internes, doivent s'y résoudre et ainsi ne parviennent que difficilement à « entrer » en ville. Cette situation est ainsi fortement discriminante pour les plus démunis, comme le montre les développements à venir sur les différenciations socio-économiques des statuts d'occupation.

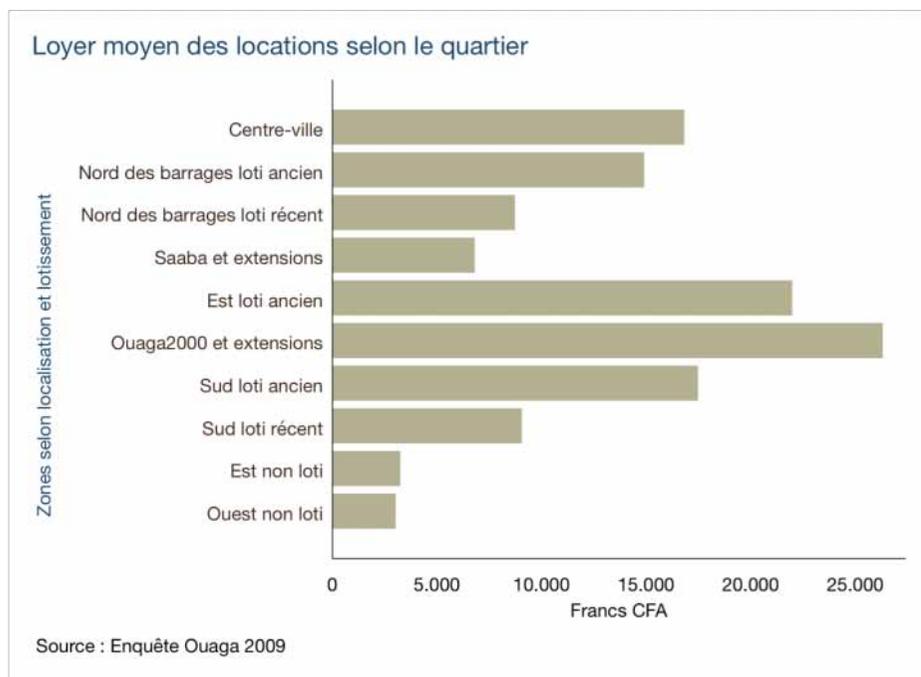
Plus significative en termes de pratique résidentielle des Ouagalais, ce sont 3 citadins sur 4 qui vivent dans une habitation occupée en propriété par le référent : 46% sont sous le toit d'une habitation possédée « légalement », soit bien plus que les 33% de

logements et que les 28% d'individus qui habitent une propriété sans titre. Les propriétés officielles abritent deux personnes de plus que les formes informelles, soit 6,5 personnes en moyenne contre 4,5. Les raisons en sont d'abord démographiques, la propriété se renforçant au cours du cycle familial, elle est associée à des groupes domestiques plus nombreux. Conjointement, l'hypothèse qu'un statut stable facilite l'hébergement est confirmée par d'autres observations, notamment en fin de cycle domestique quand les enfants sont remplacés par des aidants, domestiques, enfants confiés. Une autre raison, conjoncturelle, est que l'enquête Ouaga 2009 est juste postérieure à d'importantes vagues de lotissement.

#### *La location et l'usage à titre gratuit*

Un logement sur quatre est loué, 15 sur 100 sont prêtés gracieusement, soit 38% des logements qui sont occupés par des personnes qui n'ont pas accès à la propriété. Selon la comptabilité démographique des occupants, la part de la population concernée est bien moindre. Respectivement 15% des Ouagalais vivent dans une habitation louée, 10 % dans une qui leur est prêtée. Au total, seulement un quart de la population vit sous ce statut de non-propriété. La raison en est que la taille de ces logements est moindre, soit 3 personnes en moyenne indépendamment de la gratuité.

Ce qui les distingue sera détaillé par la suite, mais se louent surtout des logements de taille réduite, essentiellement des chambres, des chambres-salon et les ateliers / boutiques. Or, paradoxalement malgré leur exiguïté et un niveau de confort médiocre, les loyers sont assez élevés. Le coût mensuel moyen d'une location est de 17 000 francs CFA en 2009, ce qui représente plus de la moitié du salaire minimal officiel (fixé à la même période à un peu plus de 30 000 francs CFA) ; ainsi, nombre d'individus se voient exclus du secteur locatif, faute de disposer de revenus suffisants et réguliers. Ce coût dissuasif peut pousser à la recherche d'un hébergement gratuit ou à s'orienter vers l'autoconstruction dans un quartier non loti. En rapportant le loyer à ceux qui en versent et aux occupants à titre gracieux (loyer nul), le prix de la location tombe à moins de 10 000 francs CFA mensuels.



Le montant des loyers varie selon les quartiers. L'absence de titre, la part du prêt gratuit, l'absence d'équipement expliquent le bas prix du loyer dans les quartiers non lotis. Le lotissement marque une rupture, avant même que l'équipement ne se consolide (notamment pour la dernière vague de lotissement à la date de l'enquête) ; les loyers y augmentent très vite, faisant plus que doubler par rapport aux quartiers non lotis, alors que les équipements et l'accès aux aménités n'y sont pas garantis. La localisation contribue à valoriser les loyers qui dépassent une moyenne de 20 000 francs CFA dans les quartiers de l'Est ancien ou au centre-ville par exemple ; y contribue également le bon équipement commercial, la présence de l'université et la proximité d'une population plus aisée.

La gratuité revêt diverses formes, pas toutes altruistes ou répondant à des obligations sociales. Pour une part, elle accompagne le processus de lotissement : le propriétaire d'une parcelle non lotie devra a minima la faire occuper par un tiers – s'il ne peut ou ne veut le faire lui-même –, afin qu'elle soit recensée et qu'il soit éligible à l'attribution de la parcelle. Dans les quartiers lotis, un propriétaire absent, en migration par exemple, peut confier sa maison à des parents, des ressortissants du même village, des employés ou apprentis. Il est possible de préciser les modalités de cette largesse de deux manières en regardant si les situations de location/prêt font

cohabiter des individus au profil particulier. De fait l'analyse factorielle montre que les logements concernés associent plus souvent un référent-logement et des occupants non apparentés ou des relations de travail. Pour éclairer ce point, on dispose d'une information sur le lien entre le bénéficiaire de l'usufruit ou le locataire et le propriétaire. Très peu de locataires (4%) sont liés au propriétaire, il s'agit d'une relation marchande presque exclusive. En revanche, un peu plus de la moitié des bénéficiaires de la gratuité du logement affirment lui être liés par la parenté. Pour un quart de ceux qui l'admettent, le propriétaire est un oncle ou une tante, pour un autre quart un membre de sa fratrie, étendue aux demi-frères ou sœurs. Les cousins viennent ensuite pour 15% environ. Les connaissances du village, amis du travail forment la portion congrue. Les ascendants sont très rarement signalés comme prêteur de logement, parce que cette obligation de loger ses enfants est un impératif moral et social, sans retour attendu.

Un exemple concret illustre à la fois les ressorts de la pratique et la portée limitée de la gratuité déclarée<sup>27</sup>. De jeunes hommes enquêtés d'une vingtaine d'année cohabitent dans un célibat construit par l'oncle de l'un d'entre eux. Originaires du même village, ils sont formés à la mécanique et à la conduite de camions dans l'entreprise du propriétaire. Celui-ci ne leur verse pas de salaire fixe, mais une contribution variable ; le logement est fourni gratuitement, avec les services d'eau et électricité. Ils ont tous déclaré accepter cette situation dans la mesure où ils bénéficient à la fois d'un logement gratuit et d'une formation, qui, selon eux, pourra leur permettre de quitter un jour la tutelle de l'oncle. Le fils de cet oncle, présent lors de l'entretien, du même âge et dans la même situation professionnelle que ses cousins, signale qu'il n'est pas autorisé à loger dans cette cour, en l'absence de l'autorisation de son père, et ce même s'il le souhaite. Dans la mesure où il n'est pas marié, son père considère qu'il n'a pas à quitter la cour familiale. Dans la réalité, un large éventail de situations s'observe. Le lien de parenté n'implique pas systématiquement une obligation économique, admet une réelle autonomie du bénéficiaire. D'autre fois, une relation amicale vient pallier les conséquences d'un accident de la vie en assurant un hébergement d'urgence. Les plus jeunes, en tant que cadet ou travailleur dépendant, n'ont pas toujours la capacité morale de refuser ce don avant d'acquiescer d'autres formes de l'autonomisation (mariage, statut professionnel...). Le prêt gratuit caractérise aussi des difficultés de transmission entre les générations : au décès du père, les frères et sœurs peuvent demander à leur cadet d'occuper le logement familial, dans l'attente de la prise d'une décision quant à une éventuelle vente. Celui-ci est alors contraint de mettre de côté ses propres ambitions à l'autonomie, dont la construction d'un logement est le principal témoignage. A l'inverse, certaines personnes âgées peuvent retomber dans la

<sup>27</sup> Des enquêtes qualitatives spécifiques ont été menées dans un certain nombre de logements prêtés gratuitement et identifiés via l'enquête quantitative.

dépendance économique et sociale, et être contraintes de solliciter le prêt d'un logement auprès de proches.

Cette relative hétérogénéité de la population bénéficiaire d'un logement gratuit est confirmée par leur profil démo-économique, à suivre. Elle renvoie au fait que le prêt n'obéit pas uniquement à la nécessité de se loger, mais il répond aussi pour le prêteur à la nécessité de voir son logement occupé par une « personne sûre », voire sous son autorité tel un cadet, quand il est « en migration » par exemple pour une durée indéterminée. Au final, les bénéficiaires sont souvent pris dans un ensemble d'obligations et de devoirs qui les conduit à mettre de côté leur propre projet résidentiel. C'est d'ailleurs cette impossibilité (ou manque de volonté) de construire cet ancrage urbain qui caractérise ce statut ; notamment dans une ville qui se peuple encore par la migration d'origine rurale. Le projet résidentiel se forme à partir de l'accès à l'union, au travail, à l'autonomie ; c'est l'affaire d'une vie que l'approche biographique permettra de documenter. La précarité résidentielle est une facette d'autres formes d'incertitudes : en l'absence de contrats, de simples échanges verbaux quant à la durée de leur présence ou aux modalités de leur départ, ils peuvent devoir partir assez rapidement de ce logement. Un fait illustre cette précarité : aucun des bénéficiaires de l'usufruit, rencontrés lors des enquêtes qualitatives, n'avait d'alternative résidentielle en cas de rupture de l'engagement du prêteur.

### Être né dans la ville change-t-il le mode d'occupation ?

La vocation de certains types de logement (les appartements pour la location par exemple), la graduation périphérique de la propriété informelle, l'investissement différencié des propriétaires légaux dans leur habitat contribuent à infléchir à la fois le profil des occupants comme des référents-logements. Distinguer les premiers est utile si la priorité est de connaître la situation de l'ensemble des citoyens. L'autre question posée en filigrane dans les développements à suivre est celle de ce qui infléchit le choix pour l'un ou l'autre statut, au-delà des contraintes structurelles de la ville, foncières, légales...

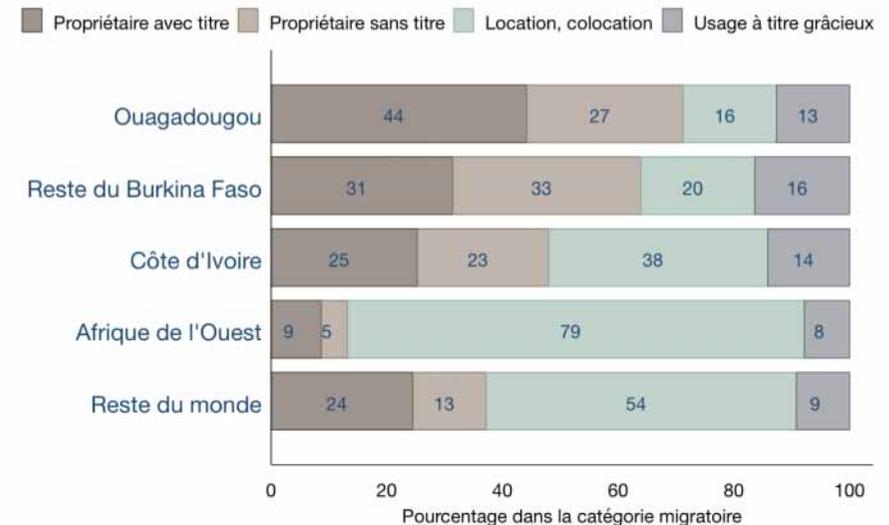
Un premier élément du choix du mode d'habiter est la durée du passage ou le projet d'un établissement dans la ville. Conçu pour saisir toutes les formes de mobilité urbaine, le protocole distingue plusieurs catégories résidentielles (voir [annexe](#)), selon la déclaration ou pas de la résidence habituelle<sup>28</sup> ou d'une absence/présence

<sup>28</sup> Que l'on peut assimiler à une domiciliation dans la ville, à condition d'y résider plus de six mois par an.

temporaire<sup>29</sup>. La population en mobilité, soit les personnes enquêtées qui ne sont pas des résidents habituels présents représente 5% des référents-logements, 8% de la population totale.

Sans surprise, les référents-logements présents pour plus de 30 jours (sans être résident habituel) sont presque exclusivement en location ou à titre gracieux, ceux de passage (moins de 30 jours) sont hébergés. Cette répartition ne vaut pas pour l'ensemble de la population puisque c'est le statut d'occupation de l'hébergeur qui est retenu. Néanmoins, ces logements accueillent peu de monde en général. L'hébergement et la location s'imposent clairement aux personnes de passage, migrants saisonniers ou employés temporaires.

Statut d'occupation des référents-logements selon leur lieu de naissance



Source : Enquête Ouaga 2009

L'accès à la propriété peut être contrecarré par la situation migratoire du fait de son coût et d'un établissement plus difficile dans le centre où se trouvent les emplois ; les migrants récents ont souvent recours au prêt gracieux considérant leur jeune âge, le célibat et une fréquente précarité professionnelle. Ces possibles différenciations selon

<sup>29</sup> Selon un critère de temps de 30 jours, consécutifs ou pas, pour la présence ou l'absence (des résidents habituels).

le statut migratoire sont néanmoins difficiles à établir car l'installation urbaine n'est pas datée<sup>30</sup> et ne coïncide que rarement au statut d'occupation constaté en 2009. Le graphique suivant donne cette répartition des statuts d'occupation et le lieu de naissance du référent. Il établit clairement que la location distingue dans l'ordre les migrants originaires d'Afrique de l'Ouest, du reste du monde, de la Côte d'Ivoire. Ces derniers (majoritairement burkinabè) se situent à une échelle intermédiaire pour la location avec un recours moyen à la gratuité. La propriété avec titre est plus facile pour les Ouagalais de naissance qui profitent du capital foncier de leurs parents et de la plus-value des parcelles les plus anciennes et centrales dont ils héritent. L'usage à titre gratuit bénéficie sensiblement plus aux provinciaux, amenés à demander un hébergement et éventuellement contraints à se rabattre sur la périphérie. La croissance urbaine ayant été nourrie longtemps par la migration, les citadins âgés sont en majorité d'origine provinciale mais ont eu le temps de consolider leur statut d'occupation du logement, au prix néanmoins d'une plus grande informalité de la propriété. Et de fait, pour une part, ces différences expriment l'ancienneté de la présence en ville. Ce même graphique pour les jeunes référents (moins de 25 ans) exacerbe leur présence dans les statuts locatifs et à titre gracieux. Notons au passage que cet avantage va plus souvent aux jeunes originaires de la ville (pour près de 40% d'entre eux), qu'aux provinciaux ou à ceux qui sont nés à l'étranger ; contrairement à ce que l'on pouvait attendre les réseaux de solidarité/obligation seraient plus intenses pour eux<sup>31</sup>.

### La propriété pour mieux s'équiper?

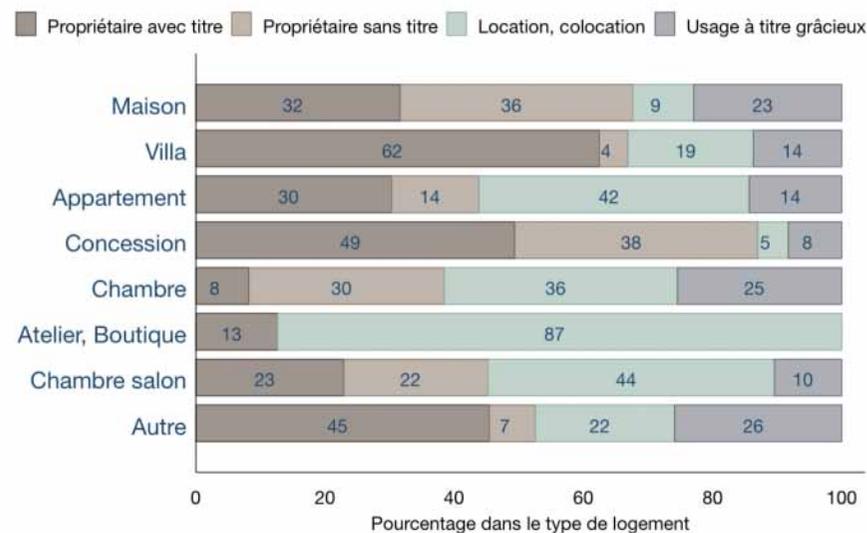
Face à la demande locative, essentiellement dans le centre mieux équipé et offrant travail et études, des constructions se sont répandues sous différentes dénominations : chambre-salon, entrée-coucher, célibatorium... qui procurent une relative autonomie à de jeunes adultes avant que ne s'imposent les charges familiales. La meilleure éducation des jeunes générations, la baisse de la fécondité, comme le recul de l'âge au mariage contribuent à alimenter la demande pour ces logements prêtés ou en location. La villa est un logement de prestige pour son propriétaire, ou satisfait le désir de confort de résidents temporaires aisés. Est parfois et abusivement qualifiée de maison une habitation rudimentaire en banco dans les zones en attente de régularisation. La

<sup>30</sup> Les mobilités résidentielle et migratoire sont plus élevées au début de la vie active, entre 20 et 30 ans. Dès lors, il est plus probable que l'arrivée soit plus ancienne pour les citadins immigrants plus âgés.

<sup>31</sup> Ce fait est peut-être à rapprocher de la pratique d'un accueil dans ces « maisons-alibi » du non-loti pour garantir la régularisation. Ou bien les Ouagalais de naissance disposeraient d'un réseau social plus efficace pour accéder au logement gratuit.

« concession » est l'héritage des anciens quartiers habités selon un mode qui correspond à la pratique des grands groupes domestiques. Ces remarques se retrouvent dans les variations du statut d'occupation en fonction du type de logement. Pour des raisons différentes, la villa et la concession caractérisent la propriété légale. La location est le statut dominant des appartements et surtout des chambres-salons, mais aussi plus rarement de l'atelier ou de la boutique. La petite chambre est souvent prêtée à titre gratuit, comme les maisons qui renvoient aux pratiques évoquées des occupations temporaires en zone non-lotie. La villa est majoritairement occupée par son propriétaire, mais est parfois prêtée à l'égal des autres logements de la ville.

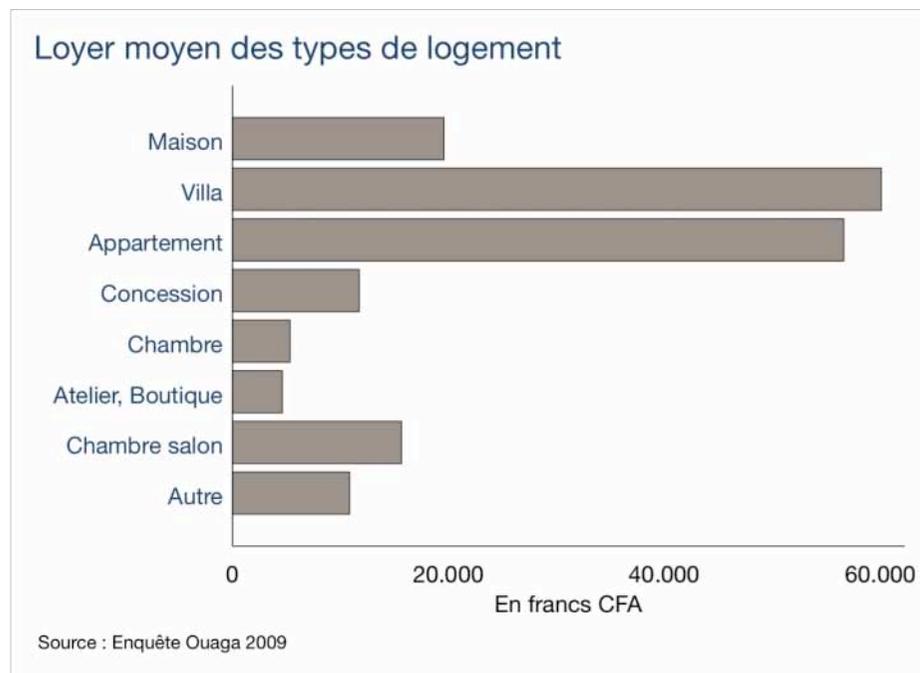
Statut d'occupation selon le type de logement



Source : Enquête Ouaga 2009

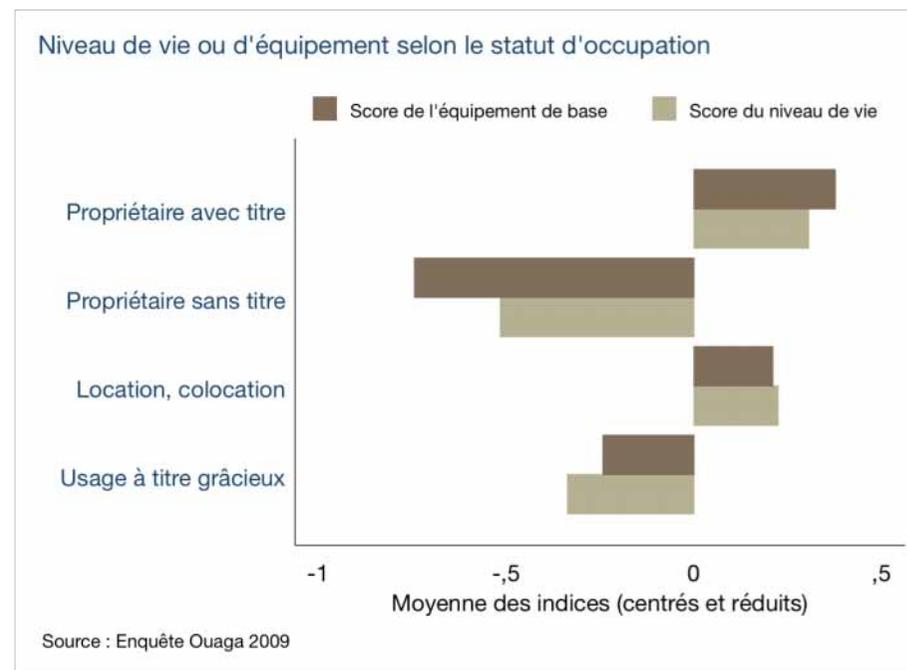
Un moyen d'apprécier le prestige accordé à chaque type de logement est de renseigner le prix moyen de la location, que l'on peut rapprocher du graphique précédent pour évaluer la demande sociale. Les villas et les appartements sont très largement les plus cotés, trois fois plus chers à louer que les maisons qui suivent dans l'échelle. C'est le prix à payer pour un équipement bien meilleur et surtout une localisation recherchée dans le centre et les quartiers aisés (la Zone du Bois, une partie de Zogona, Koulouba, Ouaga 2000, une partie de Cissin...). La maison est un type mal défini, hétérogène de ce fait. Sa valeur locative est trois fois moindre, traduisant probablement sa localisation et la rareté de sa location. La chambre-salon pourrait être qualifiée de produit-phare de la location pour des jeunes couples avec des revenus réguliers ; le

standing, et donc le loyer, de la chambre-salon varie selon qu'elle est ou non dans une cour commune, et surtout selon son équipement notamment en sanitaires privés. Leur loyer est proche de celui des maisons plus grandes, du fait d'une demande soutenue. La concession n'est pas recherchée ni probablement mise en location (5% des cas). Les chambres forment le recours des plus pauvres, elles sont bon marché parce que mal équipées.



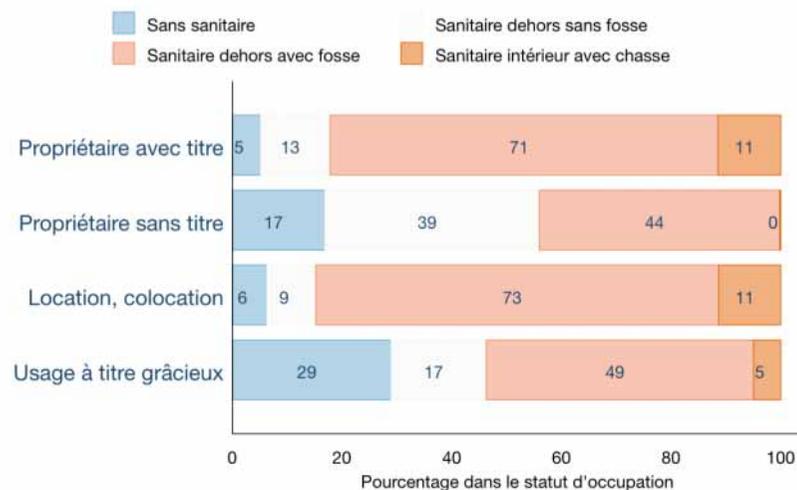
L'accès à la propriété sécurisée, à l'inverse de celle informelle, de la location, et plus encore du prêt gracieux, peut constituer un cadre encourageant pour l'amélioration de l'équipement du logement ; à condition que les résidents en aient la capacité. Au regard du grand nombre de biens définissant l'équipement et le niveau de vie, leur description en fonction du statut d'occupation gagne à se limiter aux indices calculés précédemment. Tant les indices construits sur une échelle de référence que ceux calculés par analyse factorielle donnent les propriétés avec titre en tête, suivies par les locations. Cependant, l'écart entre les deux est modéré pour le niveau de vie comme pour l'équipement de base, c'est-à-dire que la location offre sensiblement les mêmes avantages que la propriété titrée, qu'elle s'adresse à des personnes d'un niveau socio-économique proche, bien qu'un peu en retrait. La demande locative est exigeante et apparemment solvable. Le clivage le plus radical opère pour les deux autres statuts ; le

défaut de titre de propriété et l'usage à titre gracieux du logement. Les occupants de ces derniers se placent même à un niveau sensiblement plus élevé pour les deux indices.



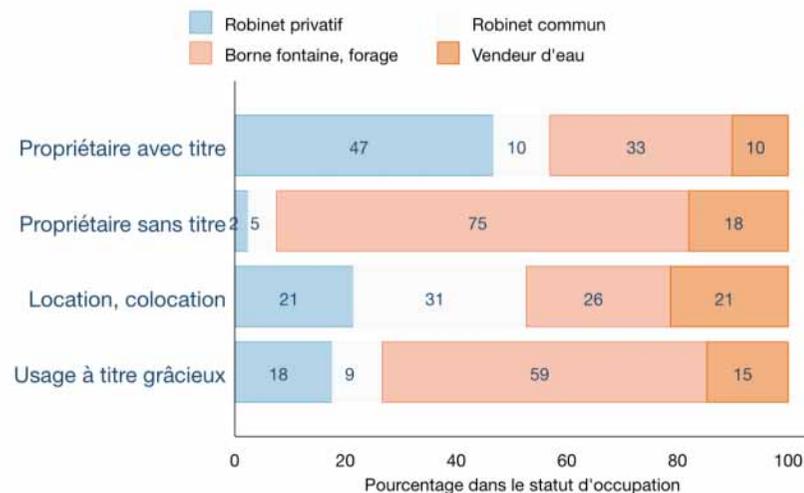
Le nombre de pièces est quasiment identique pour les trois statuts autres que la propriété avec titre, laquelle permet de doubler pratiquement la taille du logement. Cela est cohérent avec les observations précédentes, notamment quant à l'âge du référent, la localisation des résidences et le type de construction. Les graphiques suivants détaillent la répartition de quelques équipements essentiels selon le statut d'occupation. Les profils sont assez typés. Le sanitaire intérieur avec chasse d'eau caractérise plutôt la propriété titrée ainsi que la location, le sanitaire extérieur sans fosse sceptique la propriété sans titre, l'absence de sanitaire désigne l'usage à titre gracieux ; le sanitaire extérieur avec fosse s'applique à l'ensemble des statuts d'occupation. Des remarques assez similaires valent pour l'accès à l'eau. Le robinet privatif désigne la propriété officielle, le robinet partagé se trouve majoritairement dans les logements loués, sans doute au sein de célibatorium, la borne-fontaine dans les propriétés sans titre et l'usage à titre gracieux.

## Disposition de sanitaires selon le statut d'occupation



Source : Enquête Ouaga 2009

## Accès à l'eau selon le statut d'occupation



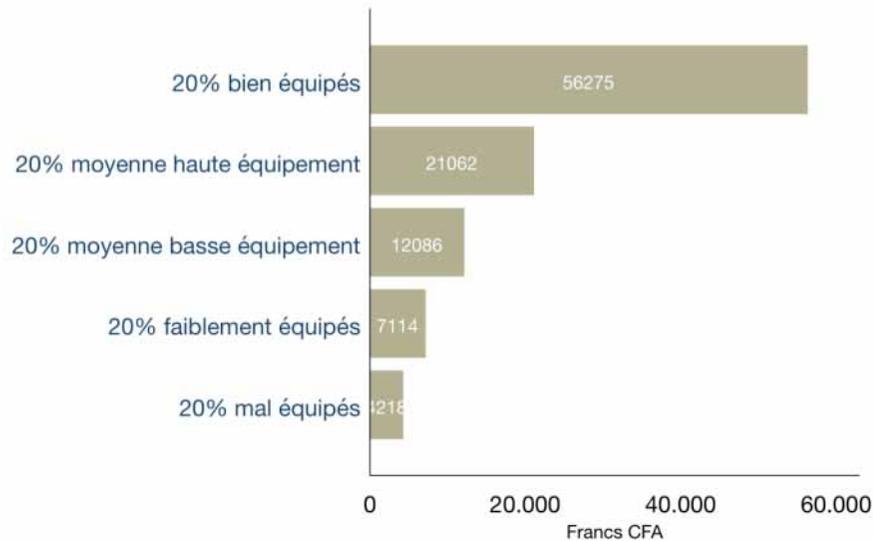
Source : Enquête Ouaga 2009

Ainsi, le statut d'occupation du logement en modifie les conditions d'équipement : une reconnaissance officielle de la propriété est à la fois incitative à l'investissement et réduit la mobilité résidentielle des occupants, le logement se consolide. De fait, il se situe dans des quartiers lotis plus anciens, mieux dotés. Ils offrent les meilleures conditions de logement et sont habités par des personnes sensiblement plus aisées (selon les biens possédés) car l'acquisition de la propriété formelle a un coût, tout comme l'autoconstruction qu'elle suppose. La location apparaît aussi favorable, un peu en retrait, car elle se pratique dans le centre bien mieux doté. Le niveau des loyers les réserve à des occupants qui disposent des moyens pécuniaires pour les payer.

Car l'équipement a un prix, en particulier pour la location : la croissance est même exponentielle au fur et à mesure de la montée en gamme. Accéder au quantile supérieur requière de déboursier deux fois et demi le loyer exigé pour le quantile juste en dessous (soit respectivement en moyenne 56275 francs CFA/mois et 21062 francs CFA/mois). Les logements mal équipés sont très bon marché, en moyenne 4218 francs CFA/mois. Le loyer marque des variations très contrastées, exprimant tant les inégalités de l'équipement que de la demande. Une bonne moitié reste accessible aux revenus modestes. Les prix élevés d'un bon équipement pourraient indiquer une demande qui peine à trouver un niveau de confort que l'on peut considérer élémentaire, mais qui dans la capitale est rare. Inversement, les logements dont la propriété n'est pas officiellement reconnue, coutumière, sont très en-deçà de la moyenne, surtout pour les biens de première nécessité. Leur localisation dans les quartiers non lotis est en partie à l'origine de cet état. Cette explication vaut aussi pour les logements prêtés à titre gracieux, avec de fait une négligence inévitable pour ce qui est souvent une seule pièce ou un bâtiment en construction, pas encore consolidé (des familles de gardiens par exemple). Ces statuts plus précaires reviennent souvent à des travailleurs qui le sont également (journaliers, travailleurs informels de rue ...).

Cependant, si des écarts notables d'équipement apparaissent selon les statuts, il n'en demeure pas moins que pour chacun d'entre eux, se mesure aussi le chemin qui reste à parcourir pour obtenir un taux d'équipement décent qu'importe le statut juridique d'occupation, finalement très discriminant.

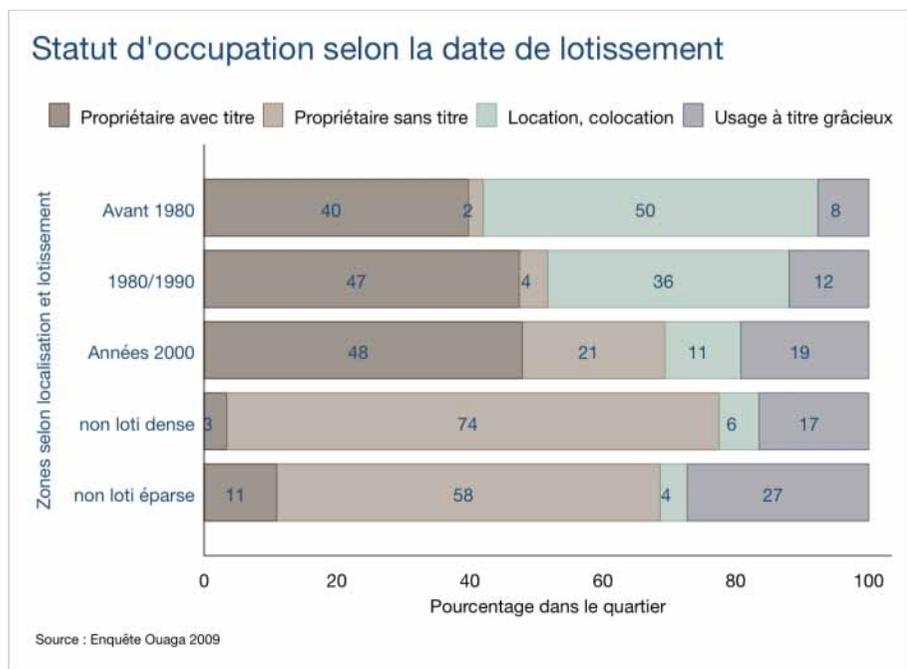
## Loyer moyen des locations selon niveau équipement



Source : Enquête Ouaga 2009

## Le statut d'occupation dans l'étalement urbain

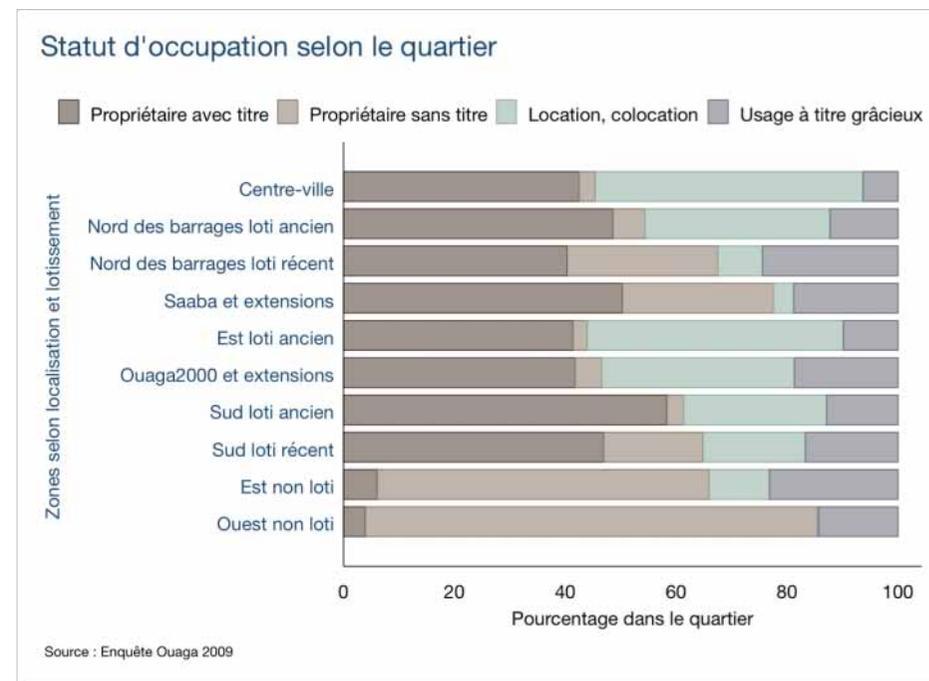
La formalisation de l'occupation d'un logement est dictée par les politiques municipales de légalisation ou de lotissement qui réglementent l'accès au foncier, infléchissent son prix. Du fait du coût réduit de l'achat d'une parcelle et de la construction d'une maison dans un quartier non loti, l'occupation de la ville à ses marges est considérée comme la voie usuelle d'accès à la propriété foncière. Dans la mesure où tous les quartiers non lotis sont voués a priori à être régularisés, ceux qui font le choix de s'y installer ont l'espoir, au bout d'un délai plus ou moins long, de se voir attribuer un titre. Pour les Ouagalais qui le peuvent, ce processus d'acquisition est mené alors qu'ils résident dans la ville consolidée ; ils confient la petite maison construite à la hâte à un proche afin qu'elle soit recensée lors du processus d'attribution. La consolidation de l'habitat prend alors le temps de la régularisation et de la formation de l'épargne. Ce mode d'accession à la propriété repose sur une relative gratuité du foncier, les frais correspondant aux démarches administratives étant accessibles à nombre de personnes. Les ménages modestes peuvent y accéder, malgré la forte spéculation lors des opérations de régularisation, d'où la signature socio-économique de leur absence. Une autre conséquence est que l'équipement des bâtiments et l'infrastructure des quartiers prennent du temps, comme en témoigne la rupture observée dans les zones loties récemment, depuis 2000. L'analyse du statut d'occupation en fonction de l'étalement urbain s'appuie donc d'une part sur une datation sommaire de la naissance « officielle » des quartiers, et d'autre part sur une approche géographique plus détaillée, croisant localisation des quartiers et période de lotissement ou non.



L'importance de la location dans le centre loti avant 1980 est mise en évidence, elle rassemble la moitié des logements. La gratuité y est plus importante que la propriété « informelle », quasi absente (elle caractérise le non-loti), en particulier dans sa partie dense. Le contraste est radical : de 2% de propriétaires informels dans le centre à 74% dans cette dernière partie de la ville. La demande locative émane de personnes qui souhaitent se maintenir près des commodités urbaines, le travail ou l'université, sans que les charges familiales ne les incitent à rechercher plus de pièces ou à limiter les dépenses de loyer. Le manque d'espace est compensé par une meilleure infrastructure. La réduction de la fécondité urbaine contribue à soutenir cette demande de logements en location, il est probable qu'à se poursuivre elle renforce ce statut à l'avenir, à condition que l'offre se développe. Comme évoqué, l'usage à titre gracieux augmente avec l'éloignement du centre, où la demande locative forte modère la générosité des prêteurs ; en périphérie, il s'agit plus d'une commodité pour le candidat à la propriété, qui y trouve son compte. La gratuité se pratique dans toute la ville avec des écarts plus modérés que la location par exemple : de 8% dans le centre d'avant 1980 à 12% dans la partie lotie dans les années 1980-1990, pour atteindre quasiment 30% (presque le double de la moyenne) dans le non loti épars en 2009.

La propriété sans titre officiel caractérise l'absence de lotissement, par définition, dans la mesure où un accord coutumier entérine l'occupation de la parcelle. Ce statut

peut se trouver également dans des zones non-constructibles, au bord des barrages du nord de la ville, des canaux ou des bas-fonds<sup>32</sup>. Dans les quartiers lotis dans les années 2000, l'absence de titre concerne un quart des logements : ils sont en phase de transition. Ne sont pas encore partis les occupants spontanés qui n'ont pas obtenu la régularisation, ils se maintiennent un temps dans les rues mal tracées ou les réserves foncières.



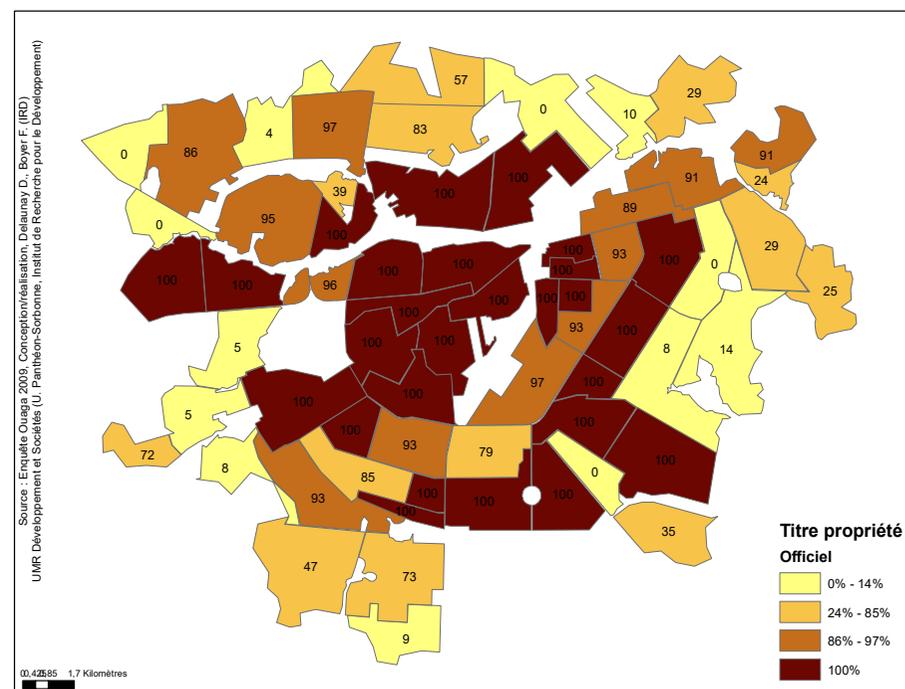
Une autre délimitation de l'espace urbain, distinguant les différents quartiers, complète la mise en évidence de la graduation dominante entre le centre et la périphérie. L'Est loti ancien, où se retrouvent des classes moyennes plus aisées, montre un profil similaire au centre, avec juste une part plus grande à la gratuité. La même remarque sociogéographique vaut aussi pour Ouaga2000 et les environs, où néanmoins, au moment de l'enquête nombre de bâtiments inachevés étaient occupés par des gardiens, voire des ouvriers. Les villas équipées dans ces promotions urbaines

<sup>32</sup> A la suite de l'inondation de septembre 2009 (postérieure à l'enquête), une partie de ces zones non constructibles a été évacuée, les occupants ayant bénéficié de l'attribution d'une parcelle en périphérie, à Yaghma. Certains résistent, ne voulant abandonner leur localisation privilégiée, malgré leur statut incertain et la dangerosité de cette localisation.

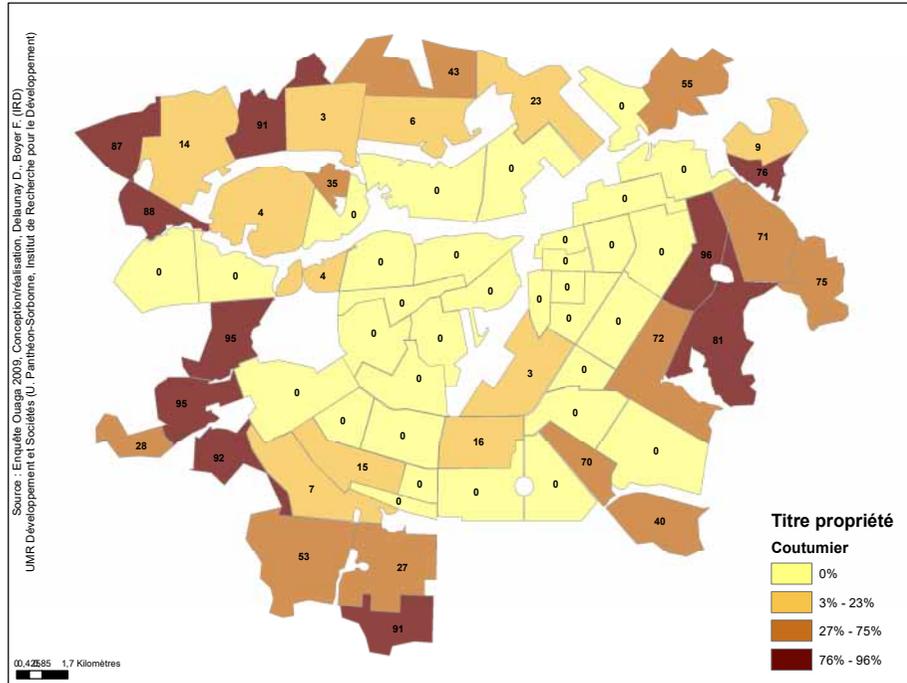
destinées aux classes aisées ou aux fonctionnaires sont également recherchées à la location. Les extensions périphériques portent aussi la marque socio-économique des quartiers qu'elles prolongent. L'Est non loti se distingue en cela de son pendant à l'ouest, la location y est relativement importante en dépit de l'absence de titres ; elle peut s'expliquer par la plus forte ancienneté de ce quartier, sa localisation relativement favorable par rapport aux grands axes de circulation vers le centre-ville. Dans les faubourgs lotis récemment du nord de la ville, la propriété coutumière semble se maintenir plus que dans ceux du sud, peut-être en raison de la moindre attractivité de ces espaces, comme le laisse à penser les différenciations apparues dans l'analyse de l'équipement des logements.

Dans ces quartiers en transition (régularisés depuis 2000), une certaine instabilité de la propriété foncière s'installe. Le bénéficiaire d'une parcelle n'a pas toujours les moyens d'y reconstruire sa maison et peut être amené à tirer les bénéfices pécuniaires de la valorisation foncière due au lotissement, attirant l'intérêt des investisseurs, voire des spéculateurs. Le foncier se valorise également dans le centre, avec l'extension de la demande locative, et ce d'autant que les parcelles y sont plus grandes et donc propices à une densification par construction de chambres-salons, au prix d'un investissement peu élevé. Les parcelles attribuées plus récemment sont de taille plus modeste restreignant les possibilités d'une densification horizontale. La construction en hauteur, à ce jour peu répandue, devrait se développer, malgré son coût de construction et le peu de pension des Ouagalais à vivre en étage.

La lecture des différentes cartes, ci-dessous, de la propriété affine ces remarques. En effet, si au premier regard le modèle concentrique opposant quartiers lotis et non lotis s'impose, il convient de mettre en lumière des différenciations plus fines. D'une part, se maintient, certes à des niveaux faibles, un statut de propriétaire non reconnu y compris dans des quartiers anciens comme Kalgondin, Dassagho ou Kilwin. D'autre part, le statut transitoire des quartiers lotis dans les années 2000 ressort d'autant plus fortement. A Bonheur Ville ou Waa-paasi, quartiers lotis dans les années 2006-07, propriétés officielle et coutumière se partagent à part quasi égale ; à l'inverse, à Marcoussis ou Kossoghin au Nord, la propriété titrée représente plus de 80% des propriétaires, alors que ces quartiers ont été lotis au début des années 2000. Ainsi, contrairement à l'équipement et à l'amélioration du confort des logements qui sont assez lents, le processus de régularisation, qui accompagne la sécurisation résidentielle, est plus rapide, et non tributaire des inégalités d'aménagement entre le nord et le sud de la ville.



*Répartition des logements avec un titre de propriété officiel*

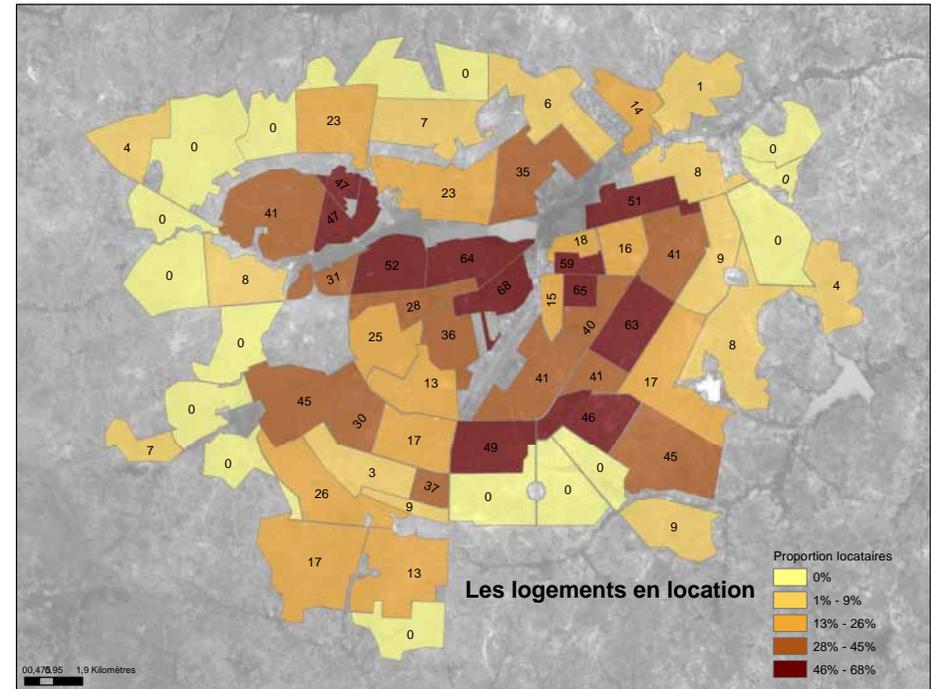


*Répartition des logements sans titre de propriété officiel*

Le modèle concentrique est également contrebalancé par la répartition des logements en location ; il ressort une différenciation entre les quartiers de l'ouest de la ville et de ceux de l'est. Mieux raccordés et plus proches du centre-ville, ils jouissent d'une position plus attractive à la fois pour de potentiels locataires et pour des investisseurs. A une échelle plus fine, au sein du centre-ville, les quartiers anciens jouxtant les barrages, tels Paspanga, Dapoya, Larlé ou Ouidi, ont plus de la moitié de leurs logements qui sont dans le secteur locatif. A l'inverse, au sud du centre-ville, à Gounghin ou Samandin, la location reste limitée. La plus grande ancienneté des quartiers du nord, où des parcelles ont pu être facilement densifiées, leur attractivité pour ce qui est des activités économiques, surtout commerciales, peuvent constituer autant de facteurs en faveur du développement de la location. Les quartiers du sud sont plus résidentiels, leur attractivité moindre.

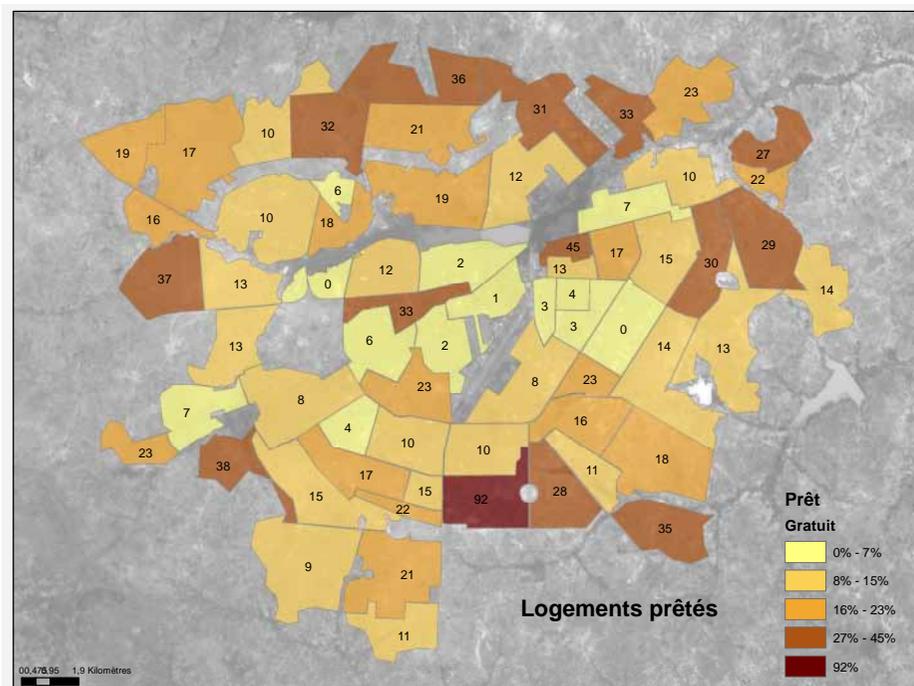
Pour ce qui est des logements prêtés gracieusement, il ne ressort pas de véritable logique en termes d'organisation spatiale, hormis une légère concentration dans les quartiers non lotis en particulier au nord. Cette grande disparité renvoie à la diversité

des motifs du prêt gratuit de logement, déjà évoquée ; ce statut précaire obéit plus à des démarches individuelles, familiales, qu'à des logiques d'organisation urbaine.



*Répartition des logements en location*

## Le référent-logement et des occupants

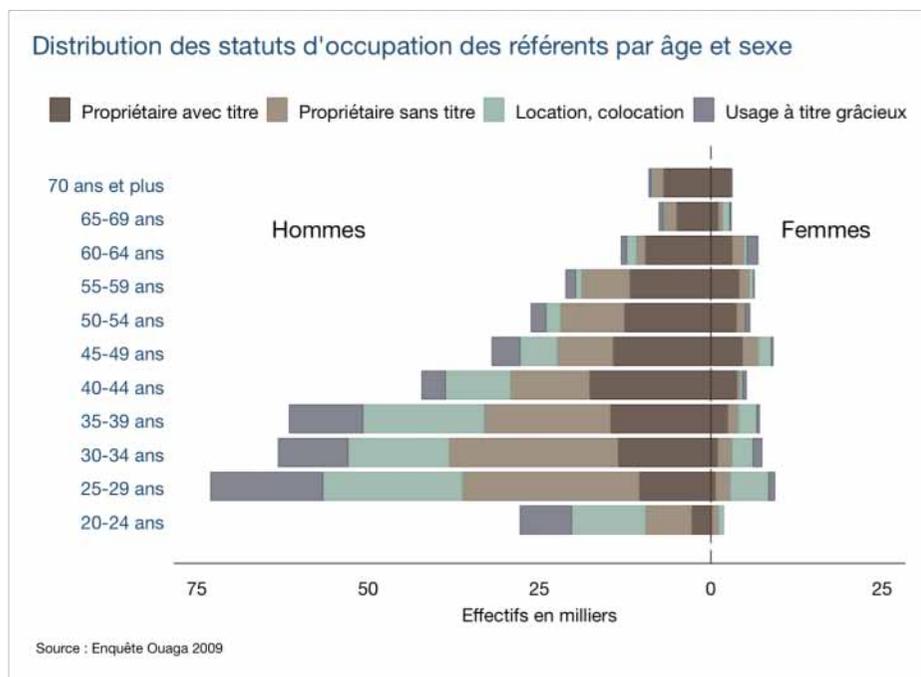


Répartition des logements prêtés à titre gracieux

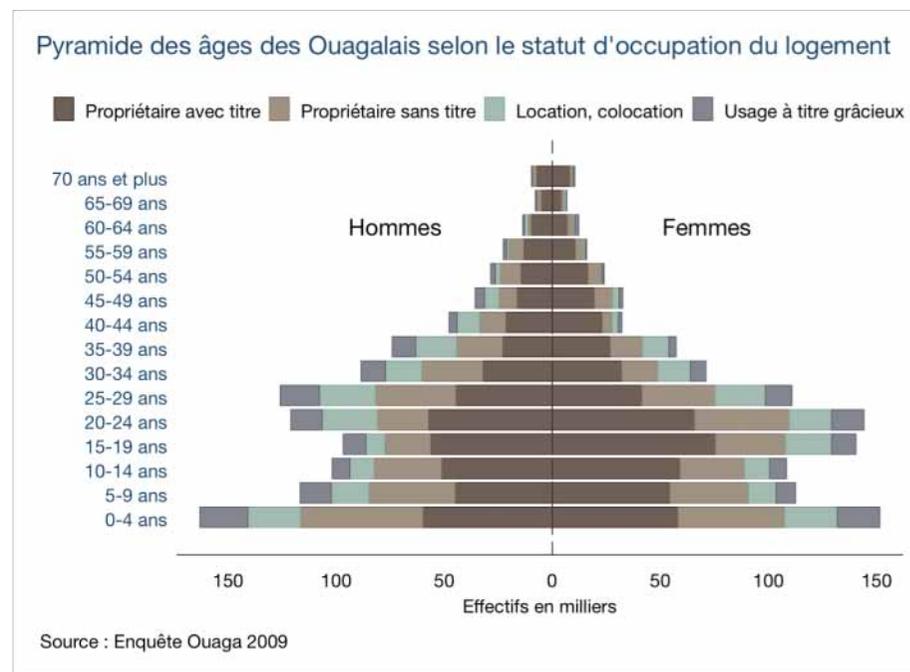
Ville de propriétaires, Ouagadougou n'en est pas pour autant une ville où prévaut la sécurité et la stabilité résidentielle : les quartiers non lotis avec leur corollaire qui sont la propriété non reconnue et le prêt gratuit y occupent une place notable alors que les logements concernés sont peu ou pas équipés. Si dans les quartiers les plus anciens, du centre-ville et du péri-centre, la propriété titrée ainsi que le secteur locatif dominant, le coût élevé des loyers, prohibitif même pour certains, conduit à une sélectivité en fonction non seulement des catégories sociales mais aussi de l'âge, de la situation familiale des individus. Enfin, les quartiers lotis dans les années 2000 sont certes dans une situation transitoire, mais qui sélectionne ceux qui ont la capacité d'y rester et de s'y installer. Certes, ces quartiers intègrent des catégories relativement jeunes, qui peuvent accéder ainsi à la propriété formelle ; cependant, l'équipement et la qualité du logement tardent à suivre la sécurisation foncière, autant en raison du retard d'aménagement que du coût d'accès aux aménités pour les familles. Ces différenciations entre quartiers doivent être précisées, affinées en fonction du profil des occupants des logements, notamment du référent-logement.

De façon attendue, les femmes à la tête d'un logement représentent la portion congrue de cette responsabilité, soit 15% de l'ensemble. Elles bénéficient d'une plus grande sécurisation résidentielle : 42% possèdent un titre de propriété pour seulement 31% des hommes. L'usage à titre gratuit, plus précaire, se remarque plus souvent chez les hommes (16% contre 10%). Ce relatif avantage est à mettre au crédit de l'âge, les femmes dirigent le logement sur le tard de leur vie, car séparées ou plus souvent veuves (la moitié des femmes chef de ménage) ; certaines pouvant dès lors continuer à vivre dans le logement familial. Ces caractéristiques les désignent également comme plus souvent situées dans les quartiers anciens. De jeunes femmes célibataires recherchent également l'autonomie résidentielle dans la location, expliquant la sensible recrudescence de ce statut. Ainsi, la moitié des logements en location ayant une femme comme référent sont occupés par des célibataires. La poursuite des études et le travail domestique y contribuent.

Les graphiques représentent ces tendances, sous forme de pyramide des âges en effectifs absolus, pour deux populations, celle des référents qui « portent » donc le statut du logement et celle de la population totale qui y réside selon chaque mode d'occupation. Dans ce cas, en particulier pour les enfants, les individus ne sont pas directement propriétaires ou locataires mais sont exposés aux bénéfices et inconvénients du statut, le temps de leur cohabitation avec le référent. Un troisième graphique donne l'évolution de la répartition pour les deux sexes en termes relatifs, permettant une meilleure appréhension des évolutions au cours du cycle de vie.

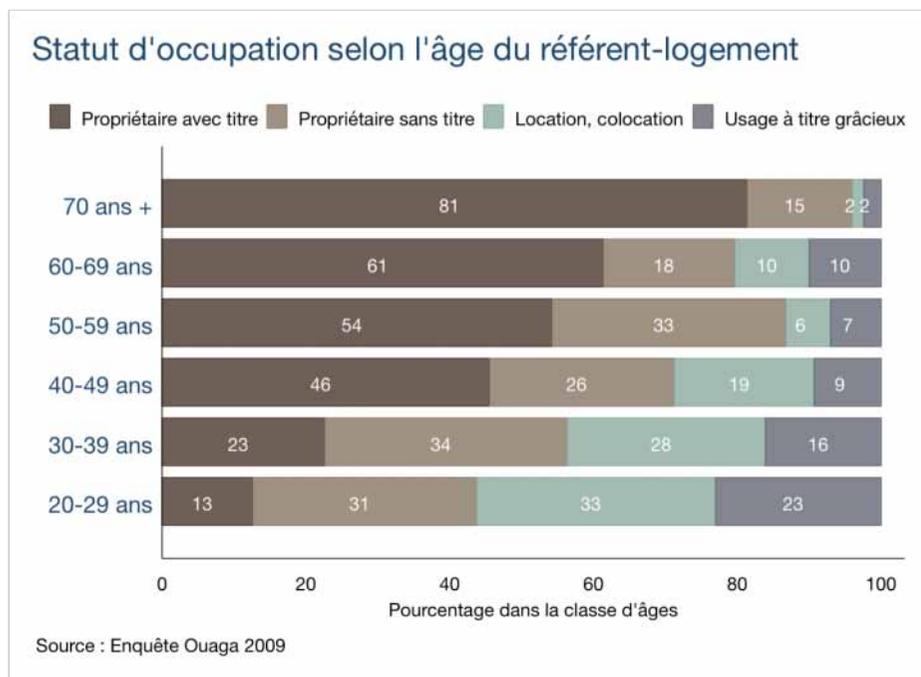


La difficulté à l'accès à la propriété légale se mesure à la progression absolue jusqu'à 45 ans et à la part de la location pour les très jeunes femmes (souvent célibataires) et les hommes jusqu'à l'âge de la maturité, la situation s'améliorant plus nettement à 45 ans. Ce n'est qu'au grand âge que les hommes (pas les femmes) échappent à ces formes de précarité résidentielle. Au regard des effectifs des jeunes générations, on mesure l'ampleur de la demande locative, ainsi que la nécessaire pratique de l'hébergement gratuit, soupape à la faiblesse de l'offre locative.



En compensation, une proportion plus importante de la population totale (et plus seulement les référents) échappe à cette relative fragilité résidentielle car leurs parents ou conjoints plus âgés sont propriétaires, l'hébergement y contribue également, comme la polygamie peut-être<sup>33</sup>. Ce sont près de 45% des Ouagalais de tous âges qui vivent sous le statut de la propriété formelle. La place toujours forte de la propriété informelle (28% des Ouagalais) désigne cependant un habitat périphérique. Près de 4 citadins sur 10 sont exposés à une précarité résidentielle relative, dans des logements occupés à titre gratuit ou sans titre légal de propriété.

<sup>33</sup> La propriété étant plus répandue chez les hommes aux âges où ils deviennent polygames, leurs épouses plus jeunes et leurs enfants résident sous ce statut.



En simplifiant les tendances au cours du cycle de vie (sans pouvoir discerner l'effet de génération<sup>34</sup>) se dégage une augmentation régulière de l'accession à la propriété, avec un basculement pour la génération des 40-49 ans. Ce dernier peut s'expliquer par une convergence de la réalisation économique et des opportunités offertes par les politiques des années 90 et 2000. Le retrait de l'usufruit à titre gracieux est de moindre ampleur, avec même une possible recrudescence dans la soixantaine, plus sensible chez les femmes qui, à ces âges, se retrouvent exposées au veuvage en grand nombre. La location augmenterait également à ce moment mais chez les hommes<sup>35</sup>. Est particulièrement révélatrice la relative stabilité de la proportion de propriétaires sans titre, un peu comme un statut-piège duquel il serait difficile de sortir. Si toutes les générations avaient le même comportement, cela pourrait signifier que l'on accède jeune à cette forme d'acquisition du logement et qu'ensuite l'on n'a pas de raison ou de possibilité d'en sortir. Mais pour les individus, ce n'est pas le cas puisque ce statut

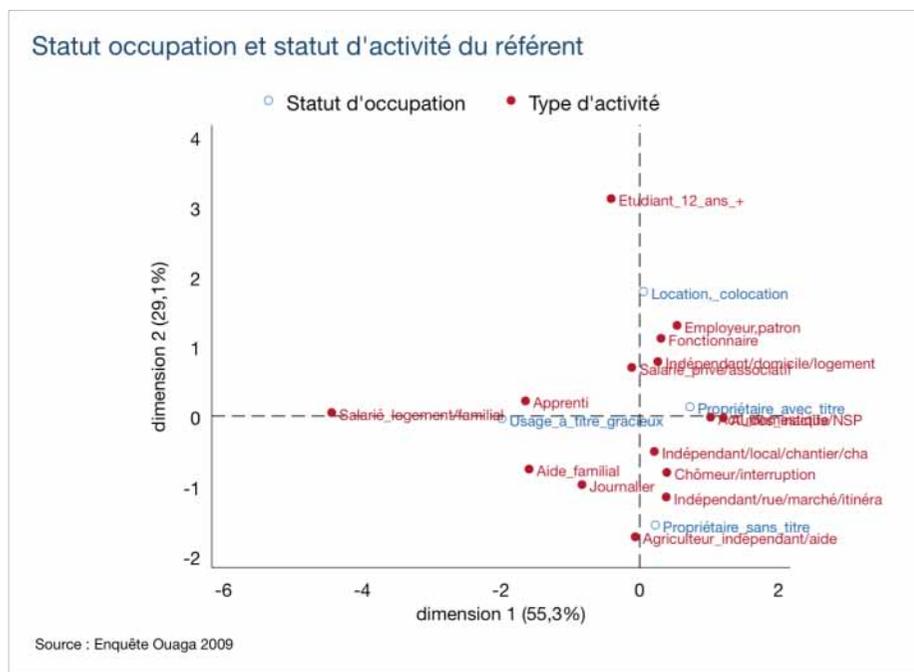
<sup>34</sup> Qui existe probablement avec les changements de la politique de lotissement au cours du temps et des facilités attribuées à certaines catégories, tels les fonctionnaires plus nombreux dans les générations devenues actives dans les décennies qui ont suivi l'Indépendance, avant les ajustements structurels.

<sup>35</sup> Les faibles effectifs des référents à ces âges ne garantissent pas la robustesse de ces chiffres.

signe l'occupation des zones marginales non loties (ou à la limite de l'espace habitable), qui finissent par l'être un jour. La constance de ces 30% de propriétaires auto-déclarés est finalement la preuve qu'il existe toujours ce quota de chefs de ménage incapables de se loger autrement et donc contraints de s'installer grosso modo dans des zones non loties qui se peuplent. Des adultes peuvent sortir de ce statut précaire, mais ils sont remplacés par des plus jeunes, un peu plus loin. D'autres encore s'y retrouvent piégés en l'absence d'une ascension sociale leur permettant de s'acquitter de la modique somme due en cas d'attribution de parcelle ; ils sont alors contraints de vendre leur « ticket » au plus offrant pour s'établir toujours plus loin en périphérie. D'autres encore, incapables de reconstruire un logement lorsqu'ils se voient attribuer une parcelle, préfèrent la vendre, réalisant certes une plus-value, mais qui sera utilisée pour l'acquisition d'une parcelle dans un nouveau non-loti et la construction d'un autre logement incertain. Ces résidents, qui sont les plus pauvres, se retrouvent pris dans les quartiers non lotis, incapables d'accéder à la ville formelle qui les repousse toujours plus loin en périphérie.

Le coût de la location marque une rupture-charnière vers 45 ans, distinctement et radicalement à la hausse. Celle-ci traduit la montée en confort du logement et une sélection en faveur des chefs de famille arrivés à leur maturité professionnelle. La location ainsi valorisée est à rapprocher de l'accession à la propriété en fin de cycle de vie du chef de famille et des occupants. Un phénomène observé dans la partie aisée du centre. Cela exprime aussi la volonté de ne pas s'installer durablement à Ouagadougou ; de la part notamment d'étrangers qui se tournent massivement vers le secteur locatif.

L'accès à la propriété formelle et la location requièrent des ressources économiques et situent les groupes domestiques dans l'échelle sociale ; comme le montrait le graphique des niveaux d'équipement et de confort. Ces indices néanmoins sont des attributs du logement comme le statut juridique, le résultat finalement de la réussite socio-économique. A l'origine de cette construction, le niveau socio-économique du référent et son niveau d'étude sont certainement plus décisifs. Ces déterminants ont néanmoins l'inconvénient de varier au cours du cycle de vie, rendant l'interprétation difficile. Le niveau d'étude par exemple pénalise les personnes âgées qui ont consolidé leur statut d'occupation progressivement, sur d'autres bases économiques.

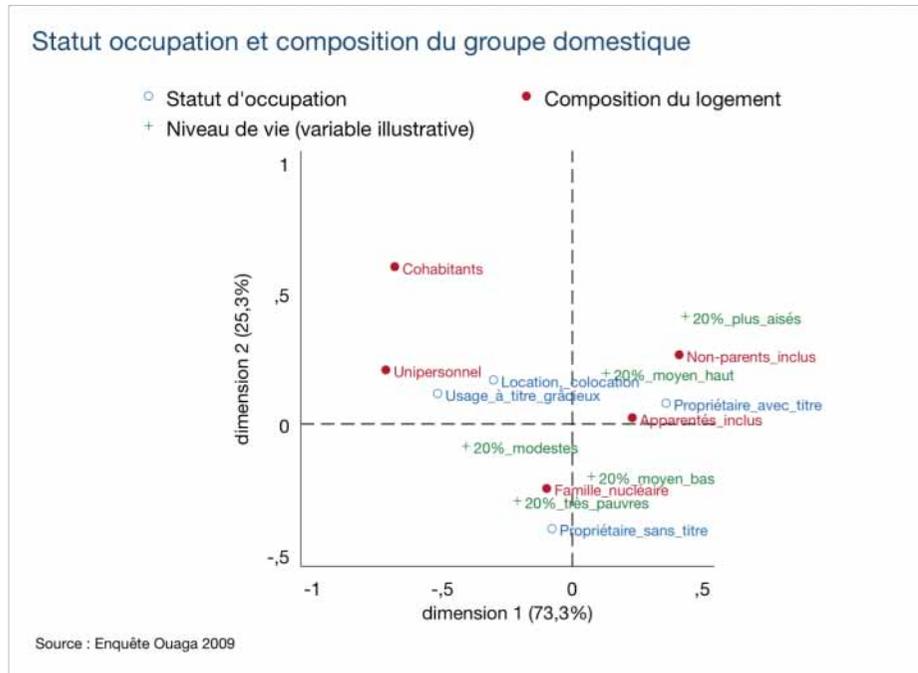


La répartition des statuts d'occupation en fonction de l'activité est assez difficile à interpréter : une analyse des correspondances simplifiée la lecture. La tendance principale (facteur n° 1 horizontal, 55% d'inertie) oppose l'usage à titre gracieux à la propriété avec titre formel, laquelle est néanmoins moins discriminante. Se distinguent nettement tous les travailleurs en situation de dépendance, travaillant pour le groupe domestique ou un patron qui les loge ; ils affirment toutefois une certaine autonomie car se considèrent référent-logement. Les journaliers sont un peu plus souvent logés sur le chantier, les étudiants bénéficient de la gratuité dans une moindre mesure. Sur ce même axe, la propriété formelle caractérise les inactifs indéfinis (surtout âgés) et les activités domestiques exclusives qui signalent les référents âgés, essentiellement les femmes<sup>36</sup> qui, bénéficiant de ce statut, peuvent rester à la tête du groupe domestique et donc de dépendants. On peut faire l'hypothèse que la propriété formelle (et la position centrale ou péricentrale qui va avec) est un atout économique pour des femmes âgées qui quand elles se retrouvent désunies sont économiquement exposées. L'âge et donc la construction de la propriété au cours du cycle de vie

<sup>36</sup> Si on place le sexe du référent dans le plan factoriel en variable illustrative, la prédominance féminine se dégage bien, désignant les femmes âgées à la tête de logement.

expliquent la moitié de la variation. La seconde dimension structurante (pour 30% de la variation des statuts) est plus économique et nettement liée à l'éducation croissante. Du côté Nord du plan factoriel, la location/colocation distingue les étudiants, essentiellement du supérieur. Mais les élites éduquées favorisent également ce statut d'occupation qui procure un confort et une flexibilité appréciée, souvent dans des opérations immobilières destinées à cette catégorie socioprofessionnelle relativement aisée. Les indépendants qui exercent à domicile se détachent, dans une moindre mesure, du fait de la location d'atelier/boutiques où certains logent. A l'opposé, le groupe qui « signe » la propriété sans titre est formé des agriculteurs, qui résident à la limite rurale de la ville et accèdent à la terre qu'ils exploitent selon les règles coutumières. Se place ensuite des travailleurs indépendants dont on peut remarquer que l'informalité du travail accompagne celle de la propriété. Le fait que certains travailleurs précaires (chômeurs ou en interruption) soient également présents rappelle la nécessité et l'avantage d'un revenu régulier pour consolider son statut résidentiel. L'absence de titre rappelle que les politiques de lotissement poussent, voire maintiennent, ces statuts socio-économiques sur les marges de la ville.

Une dernière question émerge de toutes ces observations, qui est celle d'une influence du statut d'occupation sur la complexité du groupe domestique. L'hypothèse sous-jacente est que la consolidation juridique change les pratiques résidentielles, facilitant l'hébergement de membres n'appartenant pas à la famille nucléaire. Si l'on peut supposer que la propriété formelle consolide l'ancrage des familles, il ne faut pas oublier non plus que cette complexification résidentielle est un processus qui se déroule au cours du cycle de vie, comme le montre le chapitre consacré à la famille et les arrangements résidentiels. L'analyse des correspondances, comme la simple distribution croisée, montre une croissance nette de la complexité résidentielle avec la propriété formelle. Les cohabitants et ménages unipersonnels se logent à titre gracieux et dans une moindre mesure par location, ce qui correspond aussi au début du cycle de vie. L'intégration de parents n'appartenant pas à la famille nucléaire, reproductive, est progressive avec la formalisation du titre de propriété ; l'hébergement de non-parents s'affirme ensuite, avec l'âge du référent, la situation géographique centrale, le niveau de vie du groupe (présence d'employés domestiques). La consolidation économique vient également avec l'âge du chef de famille, le nombre de dépendants ; elle soutient l'accession à la propriété (le niveau de vie est placé comme variable illustrative dans le plan factoriel). De même la mobilité résidentielle baisse-t-elle avec l'âge, ce qui contribue à une incitation à la sédentarité par la propriété.



L'analyse des correspondances met d'ailleurs en évidence une seconde dimension qui distingue la famille nucléaire, en milieu de cycle de vie, contrainte à des résidences périphériques pour les plus modestes. Elle traduit le fait que les jeunes couples se trouvent à l'étroit dans les chambres louées ou prêtées, et qui, n'ayant pas les moyens de la location, doivent chercher en périphérie non lotie l'opportunité d'un logement adapté ou le moyen d'accéder à la propriété à moindre coût. À l'opposé, s'observe ce que l'on pourrait appeler des arrangements résidentiels à la marge du socle reproductif des parents et enfants. Les référents seuls ou en cohabitation sont le fait des jeunes, l'accueil des personnes non apparentées se développe avec le titre de propriété, dans la ville lotie, en fin de cycle de vie. Les forces foncières et économiques qui poussent la reproduction démographique vers les marges de la ville sont ainsi confirmées par la géographie de la structure par âge. Ce qui est dommageable pour l'avenir économique de la capitale car ces zones, du fait de la lenteur du déploiement des équipements, ne sont pas favorables à l'éducation ou la santé des enfants ni à l'emploi des jeunes adultes.

## LE LOGEMENT DANS LES TRANSITIONS URBAINE ET DÉMOGRAPHIQUE

La présente description du logement à Ouagadougou s'insère donc dans une étude quantitative sur les mobilités constitutives du peuplement. Après le recensement de 1996 cartographié par F. Fournet et son équipe<sup>37</sup>, ce chapitre de restitution témoigne des évolutions survenues dans le contexte de la transition démographique, clé de lecture privilégiée décisive pour le futur de la ville. Projeter l'avenir de Ouagadougou ne peut se contenter de prolonger les décennies passées de croissance exceptionnelle. Dans cette tentative, les relatives constances et la prévisibilité de la transition démographique, ailleurs bien observée, autorisent l'ébauche de quelques tendances qui incluent la composition évolutive de la famille, la structure par âge de la ville, les comportements résidentiels qui varient au cours du cycle de vie.

La présente description se fait au plus près du peuplement effectif, dans sa réelle extension territoriale, soit au-delà des limites administratives adoptées par les recensements. Elle est en cela plus réaliste. Un autre atout du protocole d'enquête est de mieux saisir les liens entre les mobilités et le peuplement, en enregistrant les présences temporaires, pour englober tous les citoyens, résidents habituels ou temporaires. Ces options méthodologiques retrouvent la véritable importance des jeunes adultes, a priori plus susceptibles d'être migrants et relégués aux marges de la ville. Le lien entre l'habitat et les transitions démographique et migratoire est dès lors observé dans le contexte du « bonus démographique » urbain et migratoire.

La prédominance de la propriété à Ouagadougou est l'expression des politiques de lotissement dont la nature et l'impact doivent être questionnés. Elles sont inscrites dans l'histoire et le territoire, pas toujours avec une volonté ou capacité municipale d'aménagement. Mais les formes informelles, de presque la même importance que les formes légales en 2009, n'ont pas les mêmes vertus en termes d'équipement et de confort, de sécurité résidentielle. A travers le projet d'accession à la propriété que nourrit tout Ouagalais, celui-ci prend ses droits dans la valorisation foncière et sa place dans une ville dont les limites s'éloignent. Cette opposition entre la propriété formelle et coutumière se prolonge dans une dualité entre la location payante et l'usage à titre gratuit, les deux clivages produisant de la vulnérabilité résidentielle et un sous-équipement pénalisant.

L'étalement de la ville peut être schématisé par une pyramide par âge qui se répand vers les bords. Au centre de la ville habitent les primo-arrivants, plus âgés, qui

<sup>37</sup> Le recensement de 2006 n'a pas été cartographié, à notre connaissance.

terminent leur cycle de reproduction et sont remplacés par les activités marchandes et de services. Les fonctions résidentielles sont plus vigoureuses dans la partie péricentrale du fait d'habitants relativement plus jeunes, mais matures. L'étalement vers les marges est alimenté, comme une vague, par les jeunes couples en recherche de logement abordable, déplaçant la reproduction vers les franges non loties et mal équipées de la ville, pénalisant l'avenir des nouvelles générations.

Ces forces ne sont pas seules déterminantes de la différenciation spatiale, pas plus que celles dictées par les statuts d'occupation ; on peut même reprocher à l'accent mis sur les politiques de lotissement d'occulter les autres expressions des contrastes territoriaux révélés par l'analyse de l'équipement par quartier et les cartographies à l'échelle de l'habitat. Des manquements se maintiennent dans le centre et le péricentre, notamment pour les personnes logées à titre gratuit ou en fonction du niveau de vie des habitants. Des îlots résidentiels, résultant d'aménagement concertés ou de promoteurs immobiliers (Cités de Cissin, Ouaga 2000, cités An II...), viennent contraster la périphérie. Egalement des déguerpissements, comme celui effectué pour construire la ZAKA, ont été suivis d'installations dans des lotissements aménagés ; ceci a pu conduire les personnes bénéficiaires à améliorer leur condition de logement, malgré la perte des avantages de la centralité (Biehler, 2006).

Le logement est l'atome du territoire, il accueille la famille, cellule élémentaire de la société. Les occupants partagent l'équipement et la position dans la ville, une forme de solidarité urbaine. Tous les statuts n'ont pas la même importance démographique qu'il convient de considérer pour évaluer les vraies conséquences des inégalités. Dans cette institution, s'expriment d'autres déséquilibres entre les hommes et les femmes, entre les générations, entre la famille nucléaire et les occupants hébergés.

L'analyse fait l'hypothèse que la synchronie de la croissance urbaine et des cycles de vie infléchit les pratiques résidentielles des habitants, qui se projettent dans la ville en extension. La confrontation des temporalités individuelle et urbaine est une façon d'aborder la ville projetée dans le contexte de la transition démographique. La vie des parents s'allonge, le nombre d'enfants diminue avec des répercussions sur la demande de logement. La croissance démographique et la migration nourrissent l'étalement urbain. En début de cycle reproductif, les jeunes couples, dont les migrants, cherchent à se fixer sur les marges non loties, contribuant à déplacer la croissance endogène vers la périphérie. La dynamique démographique à venir inscrit ce mouvement dans la durée et documente l'ébauche de la ville future. Ce déplacement de la reproduction vers les marges sous-équipées déprécie les avantages économiques à attendre du bonus démographique temporaire résultant de l'arrivée de jeunes adultes en âge de travailler.

Plutôt qu'une ségrégation qui n'est pas confirmée<sup>38</sup>, les inégalités pénalisantes à l'encontre des jeunes compromettent l'avenir.

### Non-politique du lotissement ?

S'interroger sur les effets des politiques de lotissement conduit à ne pas éluder la question de savoir si ce sont des politiques et de quelle nature. Le lotissement est consubstantiel de l'histoire de la ville, mais il est avant tout la reconnaissance de l'occupant spontané, qui est rarement déguerpi. Avant même d'envisager l'aménagement de l'espace occupé ou à l'être, c'est le droit au foncier qui est formalisé, souvent dans un processus de contournement et/ou de négociation avec le pouvoir coutumier qui représente le droit informel à la parcelle. En cela, le lotissement est marqué dans la mémoire collective et les projets résidentiels des habitants.

Le lotissement n'est pas non plus une politique d'aménagement collectif des quartiers, seulement une promesse à terme d'infrastructures élémentaires. Le temps long de l'équipement crée un déficit de confort des logements, maintenu quasiment à l'identique avec la croissance et l'étalement de la ville. Cette précarité résidentielle amène la question de la responsabilité des non-politiques de lotissement dans cette inégalité, responsabilité que l'on tente de tester par un modèle statistique.

### *Le foncier : une logique de rente de pouvoir ?*

Contrairement à d'autres capitales ouest-africaines, telle que Niamey, où le lotissement résulte d'une alliance entre municipalité et promoteurs privés, la spécificité ouagalaise trouve un début d'explication dans le pouvoir coutumier qui, au cours des décennies, s'est attribué le rôle de la distribution-vente de terres occupées spontanément. Ainsi, celui-ci se présente comme l'un des moteurs de la croissance des quartiers non lotis et partant de l'étalement urbain.

Sans reprendre l'histoire de la ville de Ouagadougou, déjà décrite, il est possible de mettre en évidence différentes phases qui ont conduit à l'actuelle situation de non-politique du lotissement. Une première phase correspond au moment colonial, dont les préoccupations étaient essentiellement hygiénistes. Non seulement dans une logique de négociation et/ou d'opposition avec le pouvoir coutumier selon les périodes, mais

<sup>38</sup> En cela, Ouagadougou se distingue par une grande homogénéité ; les locuteurs moose sont majoritaires à 80%, une population étrangère peu nombreuse (2,5%), une cohabitation religieuse apaisée, des inégalités socio-économiques relativement modérées.

aussi dans une logique ségrégative, l'aménagement progressif de l'espace urbain reposait sur l'assimilation entre lotissement et équipement : seule la « ville blanche » était concernée ainsi que quelques « quartiers indigènes », associés à l'administration coloniale. La période postcoloniale immédiate ne marque pas une rupture majeure, mais est plutôt caractérisée par un laissez-faire qui voit une extension sans précédent de la ville non-lotie. A l'inverse, la brève période sankariste, avec d'une part la nationalisation du foncier et la mise en œuvre de la Réforme Agraire et Foncière (RAF) et d'autre part la mise au banc des autorités coutumières, constitue un tournant majeur. Sous le slogan « Un ménage, une parcelle, un toit », Sankara procède non seulement à la construction de cités modernes (essentiellement à destination des fonctionnaires), mais aussi à des « lotissements-commandos » afin d'intégrer les périphéries et au réaménagement d'une partie de la ville (Meyer, 2008). Comme l'ont montré différentes analyses (Meyer, 2008) (Jaglin, 1995), la période révolutionnaire conduit à un processus de réhabilitation des périphéries : « devenir propriétaire foncier d'une parcelle légale en périphérie est un nouveau moyen d'intégration à la ville » (Meyer, 2008). Cette conception de la périphérie perdue aujourd'hui, comme en témoigne la permanence de cette aspiration commune à tous les Ouagalais d'accéder à la propriété foncière, même au prix d'un éloignement de plus en plus important.

La période postrévolutionnaire jusqu'à aujourd'hui est marquée par des révisions de la RAF d'une part, par un retour en scène des autorités coutumières d'autre part, et enfin par la mise en œuvre de la décentralisation qui confie aux municipalités d'arrondissement le lotissement des quartiers. Parallèlement l'expansion des quartiers non lotis se poursuit, en fonction des rythmes de la croissance et de l'aspiration des Ouagalais à la propriété foncière et à l'autonomie résidentielle ; ces quartiers représentent une part quasiment stable de la population urbaine depuis plusieurs décennies. La reprise en main du foncier par les autorités coutumières s'effectue par le biais d'un marché illégal et spéculatif ; les chefs de terre, reconnus comme tels ou autoproclamés, leurs descendants « vendent » des parcelles aux futurs habitants de ces quartiers spontanés ou à des « spéculateurs », le prix variant en fonction de la position du quartier, de la parcelle, d'une annonce proche ou non du lotissement... Ainsi, les autorités coutumières disposent d'une rente qui dure le temps que l'ensemble du foncier de la zone qu'elles maîtrisent soit vendu. A noter, que ces autorités sont d'une certaine manière doublement gagnantes : lors des opérations de lotissement, un ensemble de parcelles, qui est l'objet de négociations, leur est attribué d'office. Parallèlement, la décentralisation, mise en place dans les années 1990, a confié aux mairies d'arrondissement la mise en œuvre du lotissement, dont elles tirent une

ressource substantielle, indispensable à leur fonctionnement<sup>39</sup>. Le foncier constitue donc également une rente pour les autorités.

Plusieurs éléments sont à retenir dans ce processus qui a abouti à ce que nous qualifions de « non-politique du lotissement ». D'une part, la vocation initiale du lotissement, qu'elle soit hygiéniste ou en vue de consolider l'occupation urbaine, a été perdue. En effet, aujourd'hui le lotissement se résume bien souvent à une régularisation foncière d'une partie des occupants des quartiers non lotis. L'investissement dans l'équipement de ces quartiers étant au mieux retardé par rapport à la régularisation, le plus souvent restant partiel, notamment en termes d'assainissement. D'autre part, la figure du spéculateur est présentée comme responsable de la croissance continue des quartiers non lotis ; en témoignent les enquêtes réalisées auprès des acteurs municipaux en 2009 (Cf. Annexe), ou même le bilan réalisé dans le plan d'occupation des sols (Agence G2 Conception, 2012). Certes, la spéculation est réelle, mais son ampleur reste mal connue faute d'étude spécifique. Cependant, l'accent mis sur la spéculation conduit à oublier que les catégories moyennes ou pauvres ne peuvent accéder à la propriété, voire au logement, que via les quartiers non lotis et l'espérance de la reconnaissance foncière. Or, sur ce terrain, ces catégories entrent en concurrence avec les spéculateurs. Sortir de la spirale du lotissement, comme semble le souhaiter les autorités municipales, supposerait que ces mêmes autorités soient à même de concevoir des mécanismes à même de répondre à la demande de logement ; la mise en œuvre d'opérations telles celle des « 10 000 logements sociaux » (lancée en 2007), ne pouvant y suffire dans la mesure où elles sont réservées à des populations considérées comme solvables, à savoir presque uniquement les fonctionnaires.

#### *Vulnérabilités résidentielles*

L'histoire coloniale, la politique sankariste volontaire de lotissement tout comme les différentes vagues de lotissement qui ont suivi ont institutionnalisé un processus qui alimente la structuration concentrique de la ville en expansion et partant une injustice spatiale tenace. Si la ville ségréguée construite pendant la période coloniale a disparu, des formes d'inégalités demeurent entre les citoyens. En 2009, la démographie des quartiers non lotis ne semble pas s'écarter de celle que l'on observait en 1996, soit 28% des résidents (comparés aux 25% de 1996)<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> En raison de la faible capacité des mairies à lever les impôts, notamment la taxe résidentielle, les droits dont les Ouagalais doivent s'acquitter lorsqu'ils se voient attribuer une parcelle ainsi que les taxes de marché sont les principales sources de revenu de ces mairies.

<sup>40</sup> Avec en 2009 une meilleure prise en compte des marges de la ville réelle.

Les descriptions précédentes donnent la mesure de ce qui est finalement une restriction au droit à la ville en termes de bien-être, de conditions sanitaires et éducatives et d'accès à l'emploi formel, voire à l'accès à la citoyenneté.

La différenciation entre ville lotie et ville non lotie fait, dans une certaine mesure, écho à l'organisation urbaine élaborée lors de la période coloniale. Cette configuration en trois cercles (quartiers régularisés et équipés, quartiers régularisés non équipés, quartiers non lotis), aujourd'hui constatée, évoque la partition ségrégationniste entre la ville européenne bornée par les « corridors sanitaires » que sont les larges avenues arborées, la ville abritant les populations africaines dites « semi-évoluées » (traiteurs soudanais, tirailleurs...) jugées utiles à la première, et enfin, circonscrits par une seconde ceinture, la résidence des « indigènes », dits « non-évolués » (Meyer, 2008). Si le caractère ségrégationniste de la ville coloniale s'est largement atténué, il n'en affecte pas moins les logiques de croissance. Les migrants internes trouvent difficilement leur place dans le centre, leur ruralité étant parfois perçue comme une menace à l'urbanité. A la fin de son mandat, l'ancien maire, S. Compaoré réaffirmait : « Je répéterai toujours et même si on doit m'enlever la tête que ne vit pas à Ouagadougou qui veut, mais qui peut »<sup>41</sup>. La question de la marginalisation des migrants dans la ville se pose non seulement au regard de leur contribution à la croissance urbaine, qui s'installe dans la durée, mais aussi en regard de leur vulnérabilité résidentielle. Si l'on considère les temporalités individuelles, on constate qu'une majorité de migrants ont vécu plus de temps dans la ville que les jeunes natifs. La raison en est que les arrivées surviennent surtout en début de vie active. Une confusion est dès lors possible entre deux discriminations présumées : celle à l'encontre des origines rurales, celle à l'encontre des jeunes générations (Cf. infra).

A la périphérie urbaine se trouvent reléguées des catégories de populations qui ont en commun un statut d'occupation vulnérable : la propriété coutumière et le prêt à titre gracieux. Parmi eux se retrouvent de jeunes migrants en situation économique incertaine qui s'y installent et y travaillent, les journaliers sur les chantiers par exemple. De jeunes adultes natifs font le choix de s'établir dans les quartiers non lotis dans l'espoir d'accéder à un logement autonome et à terme, à la propriété. Ils en ont les ressources mais s'exposent pour un temps inconnu à un sous-équipement contextuel : « [...] résider dans des secteurs marginalisés du point de vue des infrastructures, de la capacité d'accès aux services, dans des logements inconfortables, contribue à fragiliser des populations qui ne sont pas toujours pourtant les plus pauvres » (Deboulet, 2012). Le processus de lotissement peut prendre plusieurs années (plus de 10 ans pour certains quartiers) et il est à risque. Au moment du lotissement, tous les résidents spontanés ne se voient pas attribuer une parcelle. Les

bénéficiaires sélectionnés, mettent du temps à stabiliser leur situation ; ils doivent reconstruire leur logement et attendre les équipements collectifs.

Les jeunes adultes qui en ont l'opportunité (par hébergement gratuit) ou les ressources (par la location) peuvent se maintenir dans la ville centrale favorable aux opportunités économiques. Cette résistance à l'étalement, aux conséquences évoquées, se heurte au défaut de densification résidentielle du centre et péricentre, qui pourrait être une priorité des politiques urbaines conscientes des évolutions démographiques. Mais pour le moins deux phénomènes contribuent à briser cette densification de l'habitat. La première est l'insuffisance d'une construction résidentielle en hauteur ; les parcelles ne sont pas fractionnables à l'infini et les capacités d'hébergement limitées. La seconde est la promesse d'un accès peu coûteux à la propriété offert par les politiques d'attribution de parcelles en périphérie. Le coût monétaire en est faible et compatible avec une épargne au jour le jour, de parpaings et d'auto-construction. Comme le montre la faible amélioration des quartiers lotis après 2000, l'investissement public dans des aménagements peine à suivre l'élan démographique de l'étalement pour la simple raison qu'il devient plus coûteux avec l'extension horizontale.

Dans ce contexte démographique que l'on pourrait qualifier d'urgence, quel diagnostic porter aux politiques de lotissement qui suscitent à la fois un espoir populaire d'accession à la propriété, favorisent la spéculation, accélèrent l'étalement et exacerbent l'injustice spatiale, par l'entretien du sous-équipement ?

Cependant, ce déficit d'équipement ne se limite pas aux quartiers non lotis, mais touche presque autant les habitants des quartiers péricentraux régularisés durant la décennie qui précède l'enquête, et dans une moindre mesure des habitants du centre dont le statut d'occupation est hasardeux ou temporaire.

L'hypothèse d'un handicap programmé de l'équipement élémentaire, au sens d'une responsabilité des politiques urbaines, est testée par la modélisation de ses variations, en contrôlant les autres influences mesurées, tant du logement que du référent. Se confirme une rupture nette et statistiquement significative pour les logements non pas seulement dans les quartiers non lotis, mais aussi dans ceux qui l'ont été depuis 1987<sup>42</sup>, avec un déficit plus net pour les lotissements depuis 2000. Des facteurs pourraient expliquer cette différence, telle que la situation économique des résidents, leur âge, qui les contraint à ne pouvoir se raccorder aux réseaux. Mais ces contributions introduites dans le modèle ne réduisent que partiellement les écarts bruts. Ce qui tend à pointer la responsabilité des autorités qui ne suivent pas l'étalement accéléré, et

<sup>41</sup> (lefaso.net/spip.php?article51236, Sidwaya 14 novembre 2012).

<sup>42</sup> Observée depuis 1983, c'est-à-dire au-delà du centre d'avant 1972 et des quartiers aisés de l'Est. Mais la preuve statistique n'est pas établie à 90%.

surtout qui n'accompagnent pas la régularisation des équipements adéquats pour un meilleur logement.

D'autres contributions sont néanmoins éclairantes : le fait que la propriété avec titre soit favorable à l'équipement, toutes choses égales par ailleurs. Les autres statuts d'occupation font perdre d'un quart à un tiers d'écart-type du score observé (surtout la propriété informelle). Le titre de propriété est une incitation à l'amélioration du confort, ce qui est un argument en faveur du lotissement à condition qu'il soit accompagné d'un aménagement. Finalement ne serait-ce pas surtout l'imprévisibilité de la procédure de lotissement (régularisation et équipement) qui dissuade l'investissement ?

### Les différenciations spatiales du peuplement

Le lotissement n'est pas la seule variable de structuration de l'espace, beaucoup s'en faut. L'analyse des logements par quartiers, les cartes présentées de l'équipement du logement, du statut d'occupation expriment d'autres composantes de la transition urbaine, notamment par la différenciation sociale ou démographique du peuplement. La présence des primo-arrivants entraîne le vieillissement du centre, la relégation périphérique des couples et de la reproduction inscrivent dans l'espace urbain les structures démographiques et de la migration. L'ascension sociale a contribué à des îlots de peuplements mieux équipés qui différencient le péricentre et les périphéries.

Le centre-ville perd progressivement sa fonction résidentielle, hormis dans sa partie nord, au profit d'activités de service et/ou de commerce. La spéculation foncière y est forte ; au décès des parents, nombre de fratries résistent mal aux offres des promoteurs immobiliers engagés dans la construction de commerces et de bureaux. Cependant, le centre peine à acquérir ses fonctions comme en témoigne le retard d'aménagement et de construction du quartier ZACA, dont les populations ont pourtant été déguerpies depuis 2004. Il est probable qu'une logique de concurrence s'établit avec le quartier de Ouaga 2000, où sont déménagés progressivement le palais présidentiel, différents ministères et ambassades.

*Grosso modo* la cartographie permet de faire apparaître une différenciation entre les quartiers situés au sud ou au nord d'une diagonale dans l'axe de la route de Bobo-Dioulasso. Cependant, au-delà de cet axe général, il est possible de distinguer les quartiers selon l'histoire de leur stabilisation et de leur peuplement, selon la manière dont ils sont desservis. L'émergence de pôles résidentiels de qualité s'observe dans la partie ancienne, péricentrale, que ce soit dans les quartiers de Zogona, la Zone du bois, Dassagho ou Wemtanga. Le campus universitaire, la proximité de certains services de haut niveau accentuent cette polarisation, attirant une population jeune,

mieux éduquée, qui s'insère dans un secteur locatif dont la qualité demeure hétérogène. La population étrangère, surtout expatriée, est aussi concentrée dans ces quartiers. Plus à l'est, des quartiers lotis récemment comme la Zone 1, Katrée Yaar, Saniyiri ou Karpala, s'illustrent par leur stabilisation rapide, en raison de l'arrivée tout aussi rapide des équipements en eau et électricité, infrastructures scolaires et sanitaires, de leur proximité et de leur bonne desserte par rapport aux grands axes urbains et au centre-ville. Ces faubourgs devraient d'autant plus gagner en attractivité, que de nouveaux « goudrons » ont été construits ces dernières années, améliorant leur liaison avec le centre-ville et d'autres quartiers au sud. Les différentes analyses précédentes ont montré le meilleur positionnement des quartiers non lotis plus à l'est, par rapport à leurs homologues du nord par exemple ; la très grande ancienneté de certains (plusieurs dizaines d'années parfois) ont amené à des formes de consolidation, qui n'enlèvent pas la situation de vulnérabilité. Par ailleurs, tout comme la partie lotie récemment, ils jouissent de la proximité des grands axes de circulation. Enfin, la présence des infrastructures du Salon International de l'Artisanat de Ouagadougou (SIAO), la vitalité du marché de Katré-Yaar contribuent à l'attractivité économique ou résidentielle de ces quartiers.

Au sud, sud-ouest, la situation est assez comparable, même si elle ne bénéficie pas de la même proximité avec le centre-ville. La construction du quartier de Ouaga 2000 et d'un nouveau centre hospitalier au Sud a accéléré l'accès aux équipements des quartiers nouvellement lotis (Bonheur Ville, Nagrin, Waa-pasi...), et ainsi leur stabilisation. Tout comme à l'est de la ville, ces secteurs sont devenus plus rapidement attractifs pour des nouveaux résidents, le secteur locatif s'y développe et la qualité des logements y est plus élevée que dans d'autres parties de la ville. Les quartiers non lotis, même s'ils ne bénéficient ni de la même proximité aux axes de circulation ni de la même ancienneté que ceux de l'est, semble bénéficier en miroir de l'attractivité résidentielle des quartiers récemment régularisés et sans doute aussi du fait qu'ils jouxtent le nouveau centre hospitalier (effectivement ouvert en 2011, il est devenu CHU en 2015).

Ainsi, ces différents quartiers de l'est et du sud de la ville apparaissent comme présentant des profils résidentiels plus valorisés qu'au Nord ou à l'Ouest. Plusieurs facteurs y concourent, aucun ne suffisant à lui seul : l'ancienneté de certaines occupations, la présence ou la proximité d'infrastructures économiques et de services, la proximité du centre-ville ou de grands axes de circulation et surtout la possibilité pour les résidents d'accéder aux équipements de base (eau, électricité, infrastructures scolaires et sanitaires). Cependant, l'attractivité de cette partie de la ville peut être simplement conjoncturelle. L'équipement des quartiers nouvellement lotis peu de temps avant 2009, a pu produire un effet accélérateur en termes d'amélioration de la qualité des logements et de sécurisation des statuts d'occupation ; celui-ci s'atténuant une fois le quartier stabilisé.

Toujours est-il qu'en comparaison, la partie nord de la ville se détache en négatif : plus particulièrement, l'équipement des quartiers nouvellement lotis y est plus lent, voire inexistant en 2009, l'accès au centre-ville est contraint par les retenues d'eau. Les quartiers les plus anciens, tels que Tanghin, Tampouy ou Somgandé ont longtemps souffert d'une mauvaise réputation, qui a pu contribuer à détourner les propriétaires ou locataires potentiels. Plus au nord, les quartiers nouvellement lotis (Marcoussis, Kossoghin, Silmiyiri), hormis leur mauvais équipement, sont d'autant plus isolés par la Ceinture verte qui les éloigne encore du reste de la ville ; situation qui grève également les quartiers non lotis. Un aménagement avec un potentiel attractif émerge cependant : à la suite des inondations de septembre 2009, les sinistrés se sont vus octroyer des parcelles dans le quartier de Yaghma à proximité d'un axe de circulation important, la route de Ouahigouya. Le développement d'un important quartier non loti le long de ce même axe peut s'expliquer ainsi, d'autant que la construction d'un échangeur routier est programmée (en cours depuis 2015), visant à faciliter la traversée des barrages. De la même manière au nord-est, la construction d'un axe reliant Ouagadougou à son nouvel aéroport à Donsin peut s'avérer attractif en terme d'expansion urbaine. Ces différenciations en fonction de la localisation urbaine, plus que des caractéristiques des quartiers n'ont de pertinence que dans une période particulière, ici en 2009. Les vagues de lotissement, les axes attractifs pour la construction de quartiers non lotis peuvent évoluer en fonction de plusieurs critères : celui de la proximité par rapport à des lieux-ressources, celui de l'équipement ou des possibilités d'équipement.

Un autre enjeu, dans une perspective de réduction des inégalités entre les résidents et les lieux de résidence, est celui de l'accessibilité au reste de la ville à partir de son logement, dans un contexte de carence presque absolue des transports collectifs. Ce préjudice est décrit dans le chapitre consacré à la mobilité quotidienne, quelques rappels en donnent la mesure. La moindre densité démographique et un réseau routier devenant épars en périphérie, obligent ceux qui résident dans les quartiers périphériques à se déplacer plus longtemps alors que leur équipement en moyen de transport est plus faible, en quantité et qualité, que dans les autres quartiers. Par exemple, les habitants des quartiers non lotis denses sont contraints d'utiliser le vélo cinq fois plus souvent que dans le centre, quinze fois moins souvent la voiture, deux fois moins souvent un deux-roues motorisé. Plus que d'autres, les habitants de ces quartiers périphériques consacrent leurs déplacements quotidiens en priorité au travail et aux études au détriment de la vie sociale et de la consommation.

### Le logement partagé : solidarités et inégalités intergénérationnelles

Pour l'essentiel, les statistiques décrivent les caractéristiques du référent ou de l'habitation, mais tous les occupants partagent à un degré divers ses commodités et ressources. L'impact démographique réel des inégalités délogées a dû être mesuré auprès des occupants. Parce qu'ils mettent en commun les biens de confort ou les statuts d'occupation, cette solidarité devient un moyen d'accéder de manière peut-être plus juste à un habitat décent ou une position urbaine plus favorable. Dès lors, l'hébergement ou la formation de la famille sont des moyens d'y parvenir.

Ainsi, la propriété formelle procure les moyens d'accueillir deux fois plus de monde : 6,5 personnes pour 3 seulement en location ou usage gratuit, 4,5 individus pour la propriété informelle. Un logement plus grand signifie un meilleur équipement, qui s'explique par la localisation centrale, sa composition, son statut d'occupation, le statut professionnel du référent ; en effet, l'effet de taille sur l'équipement n'est plus significatif quand ces caractéristiques sont introduites dans une régression. Ce sont aussi de meilleures opportunités d'hébergement pour les jeunes générations, les migrants, des personnes précaires. Le prêt gratuit d'une pièce est aussi une manière de soulager certaines inégalités, mais au prix néanmoins d'une dégradation du confort. Ce ne sont pas les logements du centre d'avant 1980 qui sont les plus occupés (4,8 personnes), mais ceux de la ceinture péricentrale (1980-avant 2000 : 5,2 occupants), avec une réduction nette vers le non-loti (moins de 4 personnes). Les arrangements résidentiels de la famille, étudiés dans le chapitre qui y est consacré (Delaunay & Boyer, 2016), peuvent être vus comme des stratégies pour compenser les inégalités de l'habitat. La cohabitation des générations dans les centres et péri-centres, apparaît donc comme le moyen de surmonter les inégalités provoquées par l'accélération de l'étalement urbain et des valorisations foncières.

À insister sur l'injustice provoquée par les carences des politiques de lotissement, on oublierait presque celles qui précèdent l'urbanisation, de nature plus profonde se manifestant d'abord au sein de la famille. Les rapports de genre et entre les générations sont des constantes sociétales, particulièrement structurantes pour la société burkinabè. Sont-elles actualisées ou reconfigurées par la transition urbaine, les politiques de lotissement, la transition démographique ? Si le quartier habité dans la ville, le statut d'occupation sont créateurs de vulnérabilité résidentielle, ne peut-on pas supposer qu'elle atteigne plus spécifiquement certaines catégories de population, notamment les jeunes.

Les inégalités de genre se prolongent-elles dans le rapport au logement ? Le modèle complet de l'équipement montre que les femmes en situation de référent-logement ne sont pas désavantagées, au contraire mais de si peu que la preuve statistique ne peut

être confirmée avec l'échantillon. La restriction tient à la rareté de ce statut : 85% des référents logement sont des hommes, ce qui met une femme en situation d'hébergée durant une bonne partie de sa vie adulte. Les exceptions s'observent avant l'union et en fin de cycle de vie, généralement à la suite du décès du mari. Ces moments de relative autonomie féminine vont s'allonger avec le recul de l'âge au mariage, associé à une plus longue scolarité et à la baisse de la fécondité. Pour les veuves, qui sont plus âgées, l'avantage tient surtout à une position centrale dans la ville, dans des logements plus grands, qui facilitent l'accueil de dépendants ou familiaux ; une possibilité qui risque de s'atténuer avec l'étalement et le vieillissement progressif de la population des quartiers péri-centraux, voire périphériques.

De nombreux facteurs creusent l'inégalité entre les générations, mise en évidence de manière répétée par les chiffres. Ainsi, se constate une différence d'âge de 10 années entre les référents logement du centre (plus vieux) et ceux du non loti dense, de 12 années entre les propriétaires et les locataires ou usagers à titre gracieux, de 10 ans entre les premier et dernier quantiles du score d'équipement de base. Les raisons en ont été déclinées tout au long de l'étude, mais on doit surtout retenir que l'âge crée significativement des écarts pour l'équipement du logement après avoir contrôlé les autres causes comme la localisation dans la ville, le niveau socio-économique du référent-logement, sa profession, son statut matrimonial ou d'occupation, son niveau d'étude. Autre chose doit donc y contribuer : il pourrait s'agir de l'étalement urbain qui se déroule au rythme du cycle de vie individuel, et notamment au moment de la prise d'autonomie des jeunes adultes. Faute de densification suffisante, et d'une offre de logements, le début de l'activité et la formation de la famille sont particulièrement confrontés au sous-équipement tant dans le centre (par la location et l'hébergement) que dans les périphéries (par l'occupation spontanée ou l'acquisition d'une parcelle en quartier non loti). Même les enfants des habitants du centre doivent patienter plus longtemps pour bénéficier des plus-values foncières des parcelles occupées par leurs parents, du fait de la longévité accrue de ces derniers. L'amélioration ne semble possible que tardivement, vers la quarantaine. L'effectif des adultes en début de cycle actif est amplifié par la migration, plus intense à ces âges ; la tension inégalitaire entre les générations, provoquée par l'étalement urbain, contribue à affaiblir leur capacité à s'inscrire dans une trajectoire ascendante, alors que les habitants doivent prendre en charge la construction et l'amélioration de leur logement. Ce point est crucial pour les prospectives et trouve sa traduction dans le quasi doublement des rapports de dépendance, et en particulier du nombre de jeunes par adultes, entre le centre et la périphérie non lotie.

## Le temps des habitants, de la ville et de la transition démographique

En filigrane dans les résultats, la présente étude constate les temporalités à l'œuvre dans les rapports entre les habitants et l'espace urbain, qui sont à rapprocher du temps long de la transition démographique, de celui presque aussi long du cycle de vie. En effet, de l'Indépendance à 2009 court la durée de vie d'un homme, durant laquelle la population a été multipliée par 30 et s'est étendue plus encore<sup>43</sup>. Ce contexte accompagne le temps nécessaire à l'accession à la propriété, un processus que ralentissent les procédures de lotissement. A l'échelle des quartiers, comme des habitants, cette superposition des temporalités relativise la distinction entre le loti et le non-loti. Pour la ville, cette limite se déplace rapidement (à son échelle historique) et les inégalités qu'elle exprime évoluent ; si elle vaut dans une perspective transversale, sa pertinence s'affaiblit quand il s'agit de suivre les trajectoires urbaines et individuelles, notamment les parcours résidentiels. Les statuts précaires ou d'hébergés de la jeunesse sont suivis par des projets d'accession à la propriété, laquelle ne se réalise que tardivement.

Qui s'établit dans la capitale en évolution, en a une perception dynamique inscrite dans son cycle de vie, son projet résidentiel, confronté au devenir de sa situation économique, de la formation de sa famille. Ayant une perception du lotissement qui évolue au rythme de sa trajectoire, il lui est possible de la projeter, de prendre ses droits à un point d'ancrage dans l'espace par le logement. L'enjeu est crucial pour acquérir sa place dans la ville, pour espérer bénéficier d'une infrastructure qui tarde. Les quartiers de la ville évoluent également au rythme des trajectoires individuelles, dont l'histoire se construit au cours des quelques décennies d'une génération. Rappelons qu'une expression concrète de cette perception du temps urbain par les habitants se traduit dans la constance de la proportion de propriétaires informels<sup>44</sup> : un chef de famille y serait en moyenne exposé un tiers du temps à la tête de son logement.

<sup>43</sup> Selon A. Prat (1996) la croissance spatiale dépasse la croissance démographique. Ce qui est le résultat de l'installation éparse en zone non encore lotie de nouveaux arrivants ou de couples du centre avec enfants. La spéculation contribue aussi à différer la densification.

<sup>44</sup> Pour être précis, elle s'observe d'une génération à l'autre en 2009, ce qui n'est pas une preuve que seule pourrait fournir une observation longitudinale. Mais la présomption est forte.

*Quelle extension dans une capitale de dix millions vers 2050 ?*

Il est prévu que la capitale burkinabè atteigne 5,8 millions d'habitants en 2030 selon la Division de Population des Nations-Unies<sup>45</sup> (United Nations, 2014), et dix millions à une échéance plus difficile à prévoir, vers 2050 ; en tout cas au moment où les enfants d'aujourd'hui chercheront un logement. Quelle sera l'étendue de la ville si la densité n'augmente pas ou peu, si le centre se dépeuple au bénéfice des vocations économiques, si de nouvelles polarités ne se développent pas, si le retard des infrastructures n'est pas comblé. Le potentiel de croissance est important au regard d'une transition démographique tardive. Le Burkina Faso en 2010 est aux trois quarts rural (60% en 2030 (United Nations, 2014)), et l'exode est alimenté par le différentiel des taux de fécondité, près de trois enfants entre la capitale et les campagnes.

Leur contribution potentielle à la croissance urbaine peut être détournée, comme par le passé, par la migration internationale, notamment vers les pays côtiers. De toutes les tendances démographiques, la plus incertaine est la contribution migratoire à la croissance urbaine. Ainsi le retour des Burkinabè de Côte d'Ivoire a grandement contribué à changer le peuplement de la ville, surtout par l'apport de jeunes adultes avec de meilleures dispositions scolaires que ceux issus du monde rural. Pour donner la mesure du potentiel urbain de la migration des jeunes adultes, il convient de rappeler que la migration féminine a un effet multiplicateur sur les naissances. Une femme qui arrive à 20 ans à Ouagadougou mettra au monde 3 enfants en moyenne<sup>46</sup>, qui sinon seraient nés ailleurs. Or l'observation de la pyramide des âges selon l'origine géographique montre que l'immigration vers la capitale est toujours très active.

Cet apport et le sort réservé aux jeunes migrants contribue-t-il à l'étalement de la ville, sont-ils amenés à s'installer sur les marges faute de pouvoir habiter le centre ? La majorité sont de jeunes adultes qui s'autonomisent, forment une famille et doivent acquérir leur indépendance résidentielle. Si l'on s'intéresse aux classes d'âges concernées, les 15-29 ans, la proportion d'individus nés hors la capitale est de 62% dans ce groupe. Cette contribution migratoire varie selon les quartiers définis par la date de lotissement : de 52% dans le centre d'avant 1980 à 74% dans le non-loti dense (56% dans les quartiers lotis en 1980-99, 67% dans ceux lotis depuis 2000, 71% dans le non-loti éparsé). Cette tendance résidentielle des jeunes migrants est plus affirmée encore pour ceux qui sont originaires du reste du pays : de 34% dans le centre d'avant 1980 à 57% en non-loti dense.

<sup>45</sup> <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/>

<sup>46</sup> Moyenne urbaine en 2010 mais les immigrantes d'origine rurale mettent un temps pour adapter leur fécondité à celle des citadines, qui elle-même évolue.

Une autre composante de la transition démographique qui a un impact sur le logement est l'allongement de la vie, plus marqué dans un environnement urbain. Les personnes âgées plus nombreuses, qui habitent plus longtemps leur logement, imposent une restriction à leurs enfants, pour l'accès à la rente foncière dès lors plus tardif, pouvant contrarier l'accès au logement des nouvelles générations notamment dans le centre puis le péricentre. A moins d'une cohabitation générationnelle, qui d'ailleurs se développe dans ces zones, la longévité accrue des parents pousse les jeunes adultes vers la périphérie.

Le nombre de descendants change également et donc la taille de la famille nucléaire, sur deux ou trois générations. La baisse de la mortalité infantile et juvénile amène à terme plus de candidats au logement ; conjointement la fécondité mieux contrôlée réduit la taille de la famille nucléaire. Les deux tendances sont un peu décalées dans le temps, la fécondité s'adaptant à la baisse de la mortalité des enfants, l'effet sur le logement également. Au final une pyramide des âges plus rétrécie à sa base, et qui tend à s'élargir vers le haut, augmente la demande de logement per capita, au-delà donc de la simple croissance démographique. Elle contribue à faire pression sur la demande de logement.

*Le malus démographique d'un étalement non maîtrisé*

Une conséquence économique importante de l'étalement incontrôlé doublé du sous-équipement des logements et quartiers est à mettre en relation avec les opportunités économiques de la transition démographique. Le bonus démographique a contribué à l'émergence économique des pays de transition plus récente (Blomm, Canning, David, & Sevilla, Jaypee, 2003) (Galor, 2011) grâce à un rapport favorable, mais transitoire, des personnes en âge d'activité et de celles qui en dépendent (avant 15 ans et après 65 ans). Une autre contribution qui n'est pas abordée par ces auteurs est migratoire, du fait de la structure par âge des migrants, de jeunes adultes que la ville n'a pas élevés. Le bonus migratoire ne vaut que le temps de leur activité car ils vont progressivement contribuer au vieillissement de la population et donc à la charge de la dépendance.

Or tous les indices montrent un doublement de la charge de la dépendance entre le centre et le non-loti éparsé, avec des nuances. Le ratio de dépendance des jeunes<sup>47</sup> est de 0,54 dans le centre, 1,0 en non loti éparsé, mais il est identique dans le loti depuis 2000 et le non-loti dense, soit 0,9 enfant par adulte. Un estimateur de la fécondité, soit le nombre d'enfants survivants du référent (famille nucléaire donc) de moins de 5 ans

<sup>47</sup> Rapport entre les moins de 15 ans et les adultes de 15 à 64 ans.

par femme de 15-49 ans donne la même configuration concentrique, avec un palier dans les quartiers récemment lotis et les non-lotis denses<sup>48</sup>.

Les forces à l'œuvre sont documentées dans ce rapport. La pénurie de logement, l'attente suscitée par les opérations de lotissement, la faiblesse du parc locatif, la croissance démographique comme la migration poussent les familles en formation vers la périphérie. Il en résulte un déplacement de la reproduction vers les quartiers non équipés, éloignant les enfants des avantages urbains des infrastructures scolaire et de la santé. L'éloignement économique et citoyen (déni du droit à la ville) des jeunes nuit à leur capacité à maîtriser leur reproduction et pour la ville sa croissance endogène. De surcroît, les capacités d'épargne et d'investissement des familles sont réduites par cette charge qui pèse plus là où elles seraient indispensables, notamment pour l'équipement du logement.

Ce phénomène est d'autant plus préoccupant pour l'avenir que cette dégradation contrecarre le bonus démographique de la transition et de la migration. Les politiques de population (accès à une reproduction contrôlée, santé reproductive des mères) sont une composante essentielle des politiques urbaines, notamment du logement.

---

<sup>48</sup> Citons les chiffres, ils sont significatifs : 0,44 enfants de moins de 5 ans par femme en âge de procréer dans le centre, 0,55 dans le loti de 1980-2000, 0,74 enfant dans les quartiers lotis depuis 2000 ; 0,78 dans le non-loti dense, 0,82 dans le non-loti épars.

## ANNEXES

Les documents présentés en annexe documentent le protocole de l'enquête Ouaga 2009 et détaillent la méthode suivie pour décrire la parcelle, le logement et ses modes d'occupation. D'autres informations utiles à la compréhension des analyses sont mises à la disposition du lecteur. Les cartes présentées restituent la méthode du sondage aréolaire et les choix faits pour produire la cartographie thématique d'une sélection de phénomènes. Une attention particulière est portée à la description des logiques de cohabitation, utilisée comme variable descriptive des logements ; ainsi qu'au mode de calcul des indices d'équipement et de confort/niveau de vie des occupants. Enfin, est expliquée la description du travail et des catégories statutaires reconstruites pour estimer l'effet de l'activité économique sur le logement.

Avant ces annexes méthodologiques, un texte de Vincent Gouëset<sup>49</sup> est reproduit, paru dans le rapport préliminaire d'enquête « Ouaga 2000 : peuplement de Ouagadougou et développement urbain ». Cette étude dédiée aux politiques urbaines dans la capitale burkinabè ne tient pas compte des documents postérieurs à 2009, en particulier le Plan d'Occupation des Sols de Ouagadougou.

<sup>49</sup> Professeur de l'Université de Rennes 2, UME ESO.

## Développement urbain et mobilités à Ouagadougou : le rôle des politiques publiques

**Vincent Gouëset (Université de Rennes, ESO)**

Globalement, l'histoire de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine est assez récente au Burkina Faso. Elle est marquée par un fort interventionnisme du pouvoir central sur la ville de Ouagadougou, qui est la capitale de la Nation, le siège des instances gouvernementales et des représentations internationales, ainsi que le lieu de résidence d'une grande partie de la classe politique nationale. Ce traitement de faveur est à double tranchant : il favorise indiscutablement le développement de la ville par le volume des actions qui y sont entreprises et des moyens qui sont déployés pour cela, mais il limite dans le même temps l'autonomie du pouvoir local, qui « subit » un certain nombre de grands projets sans véritablement y être associé (ZACA, ZAD, échangeurs périphériques...).

En s'appuyant sur l'Histoire de Ouagadougou (Hien & Compaoré, 2006) et sur la Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain, on peut identifier, en simplifiant, trois grandes étapes dans l'histoire des politiques d'aménagement de la ville.

Avant 1983 tout d'abord (date de la prise du pouvoir par Thomas Sankara), l'aménagement du territoire et la planification urbaine n'étaient que balbutiants au Burkina Faso. Pour la période coloniale, l'idée même « d'aménagement du territoire » semble anachronique, même si l'action du pouvoir colonial a eu une influence sur le développement de la ville de Ouagadougou, moins par ses tentatives d'imposer un régime foncier « moderne » face au régime traditionnel, que par l'organisation d'un modèle de ville duale opposant le noyau européen moderne aux quartiers indigènes, surtout à partir de 1947, quand la Haute Volta a été reconstituée, avec Ouagadougou pour capitale administrative, ce qui lui a valu un certain essor (Jaglin, 1995). Ce modèle urbain colonial constitue, selon Coquery-Vidrovitch (Coquery-Vidrovitch, 1988), un jalon important dans la genèse des villes africaines telles que nous les connaissons aujourd'hui, partagées entre le formel et l'informel. Les deux décennies qui ont suivi l'indépendance n'ont pas apporté de rupture majeure en termes de « politiques urbaines » : c'est surtout l'accroissement démographique qui a guidé le développement de la ville, tandis que l'État menait moins une politique d'aménagement urbain que d'infrastructures (voierie, eau, administrations, équipements de santé ou éducatifs). L'État a certes cherché à étendre le domaine foncier national, mais sans remettre en cause le système traditionnel, et la politique du logement est restée quasi inexistante, en dehors de quelques opérations appuyées par

la coopération internationale : projet Habitat de 1973, projet pilote de Cissin, projet de la Banque Mondiale en 1978 et projet Wagadogo-Nonsin en 1980 (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008).

La période sankariste (1983-1987) a constitué un tournant important dans l'histoire de l'aménagement de la ville de Ouagadougou, par le jeu des politiques menées simultanément au niveau central et local. Au niveau central, c'est bien sûr la RAF (réforme agraire et foncière) de 1984, véritable nationalisation du sol, qui a été déterminante (voir plus loin le développement sur la question foncière), permettant ainsi d'offrir aux habitants de Ouagadougou –et des autres villes burkinabè- des parcelles constructibles en grande quantité. La politique du logement du gouvernement Sankara ne s'est pas limitée à ces mesures foncières, puisque l'Etat a construit des « cités » résidentielles en location ou en accession à la propriété (réservées en priorité aux fonctionnaires), mais aussi entrepris un contrôle des tarifs appliqués dans le parc locatif, créé le « Fonds national de l'Habitat », dont le rôle était de financer l'activité immobilière (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008). De même, la ville a connu une réorganisation administrative et a été subdivisée en cinq « communes » (qui existent encore, mais sous la forme d'arrondissements, le terme de « commune » étant désormais réservé à la ville de Ouagadougou) ainsi qu'une douzaine de « secteurs », par la suite étendus à trente. Comme le montre bien S. Jaglin (Jaglin, 1995), cette période fut particulièrement centraliste : c'est l'Etat qui contrôlait directement le développement de la ville, en s'appuyant sur deux instruments importants de la planification urbaine que sont les entreprises d'eau et d'assainissement (ONEA) et d'électricité (SONABEL). Enfin, comme le signale Jaglin (Jaglin, 1995), les politiques sectorielles menées parallèlement dans le cadre des « plans quinquennaux » lancés par Sankara ont également joué un rôle important, permettant notamment l'équipement de la ville en infrastructures élémentaires, en voirie, en services domestiques, en établissement éducatifs ou de santé.

La période récente pour finir, qui correspond aux années 1990 et 2000, est marquée par un recul de l'interventionnisme de l'Etat dans le domaine foncier et un retour à la privatisation du sol (réforme de la RAF en 1991 et 1996 ; voir plus loin le développement sur la question foncière), mais aussi par la décentralisation. Cette dernière s'est traduite par le renforcement des compétences municipales – limité, il faut bien dire, par la modestie du budget des collectivités locales, et par le maintien de prérogatives importantes au niveau ministériel - et par l'élection des maires au suffrage universel, appliqué pour la première fois en 1995. Au cours des quinze, voire des dix dernières années, on a assisté à un tournant, avec de nombreuses avancées dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine, par exemple en matière de gouvernance locale et de renforcement institutionnel des collectivités locales (nombreux programmes de renforcement de la capacité municipale, appuyés par les bailleurs de fonds internationaux, portant sur la gestion

des finances locales, l'amélioration des ressources humaines, ou encore la maîtrise d'ouvrage urbain) ; en matière d'habitat (nombreuses mesures en ce sens : voir plus loin la section sur l'évolution des politiques du logement à Ouagadougou) ; ou encore en matière de transports (loi sur les transports terrestres de 2008, qui prévoit notamment la création d'instances de concertation locale, chargées entre autres de la gestion des transports urbains). Ces avancées dans l'aménagement et la planification urbaine sont perceptibles à plusieurs niveaux, avec :

- au niveau national le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire), Etape I et II, qui intègre notamment la place de Ouagadougou dans le développement de la région centre et du réseau urbain national ;

- au niveau « régional », le Schéma Directeur d'aménagement du grand Ouagadougou, qui en réalité est produit par le gouvernement central (dans sa dernière mouture par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme). Trois Schémas directeurs se sont succédés : le SABO (Schéma d'aménagement des Banlieues de Ouagadougou) en 1988, le premier SDAGO (Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouagadougou) en 1999, enfin le second SDAGO en 2009, actuellement en instance de validation par le gouvernement. Ces documents, assez généraux il faut bien dire, ont notamment pour objectif de contrôler l'expansion ouagalaise et d'assurer un développement « équilibré » des pôles secondaires que constituent les communes périurbaines. Ils restent assez évasifs en revanche sur l'évolution intra-urbaine de la ville de Ouagadougou, puisqu'en vertu de la décentralisation, cette compétence relève de l'échelon municipal ;

- au niveau municipal, il n'existe pas encore de véritable plan « intégral » de développement de la ville de Ouagadougou, mais la Mairie a déjà mené, souvent dans une logique de projet financé par les bailleurs de fonds internationaux, des plans sectoriels ou partiels (comme le « projet d'aménagement et de développement des quartiers périphériques », soutenu par l'Agence Française de Développement (AFD) et la Banque Mondiale) et elle s'emploie actuellement, en application de la loi de 2006 sur le code de l'urbanisme et de la construction, à rédiger son premier POS (Plan d'occupation des sols).

Dans tous les cas, il importe de souligner l'importance des acteurs publics, en particulier l'Etat et le gouvernement central, qui sont les acteurs dominants du développement de la ville de Ouagadougou. Cela traduit surtout la faiblesse des acteurs privés, peu nombreux à intervenir, malgré un discours « *mainstream* », entendu systématiquement lors de nos entretiens, sur la bonne gouvernance et le « PPP » (Partenariat Public-Privé). Les entreprises privées, peu nombreuses et peu importantes dans une économie comme celle du Burkina Faso, semblent peser d'un poids limité dans le développement local, en dehors de la chambre de commerce (une figure par ailleurs très institutionnelle et proche du pouvoir central) et de quelques

entreprises comme les deux grands groupes immobiliers que sont les sociétés Azimo et SOCOGIB, ou encore les entreprises de transports (dont celles actionnaires de la SOTRACO, société de transport collectif à Ouagadougou). De même, la société civile est peu présente dans les débats sur les politiques urbaines, à l'exception peut-être des autorités coutumières, qui exercent une influence non négligeable dans la vie politique locale et plus encore dans le contrôle du foncier à la périphérie de la ville. En revanche, il faut souligner l'importance de la coopération internationale et des bailleurs de fonds dans le développement ouagalais<sup>50</sup> : Banque Mondiale et PRD (Pôle régional de développement) ; Banque Africaine de Développement ; ONU-Habitat et *Cities Alliance* ; Coopérations bilatérales, dont la coopération française (à travers l'AFD, qui a soutenu les programmes de développement des quartiers périphériques de Ouagadougou) ou la coopération néerlandaise (qui est intervenue sur les transports urbains) ; Union européenne (programme en cours sur la gouvernance locale et le renforcement des capacités municipales) ; sans oublier la coopération décentralisée (ex : jumelage en cours entre le Grand Lyon et la ville de Ouagadougou), etc... Les ONG en revanche, surtout présentes en milieu rural et dans les petites villes burkinabè, sont –sauf exception– moins investies dans la ville de Ouagadougou.

On évoquera, pour finir ce rapide tour d'horizon, une question de gouvernance qui tient à la répartition des rôles, au sein du secteur public, entre le niveau central et le niveau local.

Premier point, les limites de la décentralisation, dans un système où des secteurs clés pour le développement urbain, comme la politique de l'habitat ou celle des transports urbains, relèvent fondamentalement du niveau central<sup>51</sup> et où la coordination entre les deux niveaux de pouvoirs est souvent insuffisante. Cette situation pourrait évoluer à terme, avec la mise en place, en cours actuellement, d'une Commission communale de l'urbanisme et de la construction, chargée de coordonner l'action des différents intervenants dans ce domaine, ou d'une autre Commission communale sur les transports, qui devrait être créée un jour, en application de la loi sur les transports terrestres votée en 2008. Mais pour l'instant, on en est encore loin, et comme nous le verrons plus bas, dans la section sur les politiques du logement, c'est à l'Etat central que reviennent la plupart des initiatives sur l'habitat (même si ce sont avant tout les habitants, qui, par leurs pratiques résidentielles, « construisent » la ville). Certes, la

<sup>50</sup> D'après une estimation du Conseiller technique auprès du Secrétaire général de la Mairie de Ouagadougou, l'appui financier de la coopération a représenté en 2008, toutes origines confondues, le quart environ du budget de la ville. Celle-ci a d'ailleurs fait de la coopération extérieure une de ses priorités : une direction des ressources internationales a été créée et le Maire, Simon Compaoré, une figure charismatique (localement comme à l'extérieur), consacre une part importante de son activité à cette mission.

<sup>51</sup> Les prérogatives des communes sont définies dans le « Code général des collectivités territoriales ».

décentralisation continue d'avancer, puisque le gouvernement vient par exemple de confier à la ville la gestion des écoles primaires publiques, mais il reste encore du chemin à parcourir en matière de décentralisation<sup>52</sup>, surtout si l'on tient compte de l'état des finances locales.

Les finances locales constituent un deuxième point d'achoppement. Il s'agit d'un problème récurrent, déjà évoqué dans l'étude de S. Jaglin (Jaglin, 1995), et qui s'est peu amélioré depuis. Le « diagnostic financier » mené récemment dans l'étude du *City Development Strategy* (City Development Strategy, 2007), montre bien qu'avec une enveloppe annuelle qui oscille entre 5,8 et 7,2 milliards de FCFA entre 2001 et 2005, les recettes de la ville sont systématiquement insuffisantes par rapport aux dépenses, d'où un budget constamment déficitaire, avec un taux de recouvrement compris entre 70 et 95% sur cette période. D'où une capacité d'investissement limitée et des dépenses de fonctionnement, contraintes pour l'essentiel, qui absorbent 75% des dépenses, malgré des dépenses de personnel relativement limitées (20% du total). Sans doute est-il possible d'augmenter un peu les recettes fiscales et les recettes de fonctionnement<sup>53</sup>. De fait, en 2008 les dépenses de la ville ont pu s'élever à 16 milliards de FCFA, dont un quart provenant de la coopération extérieure<sup>54</sup>. Cependant, même en progression, le budget de la commune ne permet de couvrir qu'un nombre limité de dépenses, qui couvre les besoins essentiels de la ville. Cela limite sérieusement ses capacités à mener une politique d'aménagement ambitieuse, qui répondrait aux nombreux besoins de sa population, par ailleurs pauvre et demandeuse de nombreux services et équipements.

Troisième caractéristique de cette question de gouvernance, la forte ingérence de l'Etat dans le développement urbain de la ville, sans véritable concertation auprès des autorités municipales. L'illustration la plus frappante est la multiplication, durant la décennie passée, des « grands projets » (ou « projets présidentiels », comme on les désigne usuellement à Ouagadougou) que sont la construction du nouveau Palais

<sup>52</sup> Une situation qui n'est pas sans rappeler, selon un Assistant technique français interrogé, celle de la France au début de la décentralisation et pour cette raison, il se montre relativement optimiste sur la consolidation à terme de la capacité de gestion municipale et du pouvoir local, au moins dans la ville de Ouagadougou, qui dispose de ressources humaines et financières plus importantes que les autres villes et communes du Burkina Faso.

<sup>53</sup> Selon un représentant de l'AFD interrogé, les recettes de la ville se sont améliorées, grâce à une amélioration progressive du niveau de prélèvement fiscal, un endettement maîtrisé et des dépenses qui le sont également. L'AFD procède régulièrement à un audit des comptes de la ville de Ouagadougou, pour débloquer les prêts qu'elle lui octroie.

<sup>54</sup> Source : entretien auprès du Conseiller Technique auprès du Secrétaire général de la Mairie de Ouagadougou.

présidentiel et du quartier résidentiel de haut standing, « Ouaga 2000 », aménagé au sud de la ville par la SONATUR<sup>55</sup> ; le Programme ZACA (Zone d'activités commerciales et administratives), qui est un programme de rénovation urbaine de l'ancien centre populaire et commerçant de la ville, de part et d'autre de l'avenue Kwame N'Krumah, lancé en 2001 ; les échangeurs routiers de l'avenue circulaire ; ou encore le programme de déménagement de l'Aéroport international. Liste à laquelle il faudrait rajouter la ZAD (Zone d'activités diverses), une zone d'activités commerciales et de services, située sur l'avenue circulaire, qui n'est pas un projet « présidentiel », puisque sa construction est pilotée par la Chambre de commerce, mais qui a également été mené sans concertation directe avec la commune de Ouagadougou. Certes, la ville ne se plaint pas vraiment de ces grands projets, qui contribuent à son développement et à l'amélioration de son image, mais la plupart des interlocuteurs locaux interrogés regrettent le manque de concertation avec la Mairie, ainsi que les nuisances que ces programmes ambitieux ne manquent pas de générer au quotidien (programmes ZACA, Ouaga 2000 et ZAD qui tardent à se concrétiser et à sortir de terre ; échangeurs qui ont contraint les services municipaux à procéder à des déguerpissement jamais plaisants à mener ; perspective de voir s'éloigner un aéroport qui a pourtant sa place dans la ville, etc.) Cette situation n'est sans doute pas une exclusive de la ville de Ouagadougou ; d'autres capitales africaines ont connu des initiatives analogues, voire plus radicales encore. Cette ingérence centrale n'en constitue pas moins une des caractéristiques fortes de la gouvernance urbaine locale à Ouagadougou.

*Un élément clé dans la compréhension des mobilités urbaines : la production du logement et le rôle des politiques publiques*

Dans l'étude générale des formes de mobilité à Ouagadougou, depuis les migrations internationales et nationales qui alimentent une croissance soutenue, jusqu'aux mobilités quotidiennes qui permettent de comprendre la relation « intime » que les Ouagalais entretiennent avec leur ville, le maillon du logement joue un rôle clé dans la dynamique urbaine. En effet, le marché du logement, formel et informel, détermine des stratégies et des pratiques résidentielles très variées, d'un individu à l'autre, mais aussi au cours du cycle de vie d'une même personne, et ces pratiques différenciées conditionnent à leur tour non seulement les conditions de vie de la population

<sup>55</sup> Société nationale d'aménagement des terrains urbains, qui procède de la fusion de l'ancienne administration du projet Ouaga 2000 et de l'ex Fonds National de l'Habitat. Relevant directement du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, elle n'a aucun lien avec la commune de Ouagadougou, mais pas de lien non plus avec la Direction Générale de la Promotion de l'Habitat et du Logement, qui relève pourtant du même Ministère et intervient également dans la production du logement.

ouagalaise, mais aussi les formes de mobilités quotidiennes et les conditions d'accès aux ressources de la ville (emploi, services, réseaux sociaux, etc.)

Ainsi, un ménage « moyen », achetant légalement une petite maison ou une parcelle en périphérie de la ville, accédera au statut sécurisant de propriétaire, mais au prix d'un effort financier lourd et de long terme, qui limitera durablement son train de vie et le contraindra à augmenter son temps et son budget de transport. Un autre ménage, plus âgé, bénéficiant d'une location à bas prix ou d'un hébergement gratuit, dans un vieux quartier dégradé du centre comme Dapoya, vivra certes dans un logement inconfortable et dans l'incertitude à long terme qui est le lot des non-propriétaires, mais il bénéficiera d'un logement bien situé dans la ville, pour un coût très limité. Un troisième ménage enfin, jeune et parti tenter sa chance dans le non loti en acquérant informellement un petit terrain vivra dans l'espoir d'obtenir à terme une parcelle légale, qu'il pourra effectivement obtenir s'il a la chance d'être tiré au sort, mais il vivra aussi sous la menace permanente d'un déguerpissement, et devra se contenter de condition de vie précaires, dans des constructions sommaires (ne pouvant améliorer son logement tant que son statut ne sera pas réglé), sans électricité ni eau courante, et à une distance du centre qui constituera un handicap quotidien pour l'accès à l'emploi, à l'éducation et aux services.

D'où l'importance des politiques urbaines menées en matière de logement, ainsi que des politiques menées dans d'autres domaines mais qui exercent une influence sur les pratiques résidentielles des habitants, comme la gestion du foncier, la politique du crédit, l'expansion des services domestiques ou encore les transports urbains. C'est à ces politiques que nous allons nous intéresser maintenant.

*1- En amont de la problématique du logement : la gestion de la question foncière à Ouagadougou*

Rappelons tout d'abord un élément de contexte important, qui concerne les formes de production du logement à Ouagadougou. La capitale burkinabè est à la fois : une ville de propriétaires, une ville horizontale et une ville autoconstruite pour plus de 90% de son parc de logements (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008).

Le premier paramètre, qui a longtemps déterminé tous les autres dans la production du logement, est la question foncière. Le problème ne date pas d'hier et il a déjà été plusieurs fois signalé (Jaglin, 1995) (Prat, 1996) (Hien & Compaoré, 2006) (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008). Traditionnellement, les terres agricoles situées à la périphérie de Ouagadougou sont en la possession des « *naabas* », les chefs coutumiers des villages *mossè* situés autour de la ville, et leur intégration au foncier urbain, faisait, jusqu'à la révolution sankariste, l'objet d'une lourdeur procédurale telle que le développement de la ville était littéralement gelé (Hien & Compaoré, 2006).

Ainsi, avec 20 300 parcelles officiellement « loties » (urbanisables) en 1985 pour 89 000 ménages recensés, le déficit était énorme, ce qui a provoqué le développement d'énormes quartiers d'habitat spontané, le « non loti », qui représentait à la même date environ 70% du territoire urbain et 60% de la population (Hien & Compaoré, 2006). Le développement du non loti a été rendu possible par l'inaction de l'Etat, qui n'a pas développé de programme de logement social, qui n'a pas proposé aux ménages populaires d'alternatives pour se loger, ne serait-ce qu'en accompagnant l'autoconstruction, et qui a donc laissé se développer le non loti dans l'informalité la plus totale. Il est aussi le résultat de l'action des autorités coutumières, qui ont vendu des lots aux nouveaux arrivants de façon clandestine, en dehors de toute régulation, ainsi que des nombreux spéculateurs qui ont joué sur la forte pénurie de terrains en négociant de nombreuses parcelles dans le non loti. La rupture révolutionnaire inaugurée en 1983, radicale, a reposé sur un slogan simple (« une famille, un toit »), et un instrument qui l'était tout autant, la réorganisation agraire et foncière (RAF), c'est-à-dire la nationalisation du foncier rural (sous le contrôle du Domaine Foncier National). Comme l'ont bien montré Jaglin (Jaglin, 1995) et Ouattara (Hien & Compaoré, 2006), une politique du logement assez ambitieuse a été menée durant cette période, avec plus de 66 500 parcelles qui ont été loties (c'est-à-dire urbanisées formellement) entre 1983 et 1995 dans les périphéries informelles de l'époque, en procédant par « déguerpissement » progressif des quartiers non lotis, dont les habitants étaient relogés, au fur et à mesure, dans les nouveaux lotissements. Dans le même temps, plus de 3 200 « villas » et une petite centaine d'appartements étaient construits sur la même période (Hien & Compaoré, 2006), dans les « cités révolutionnaires » qui correspondent aux actuels quartiers péricentraux de la ville (Cités An II, An III, An IV, 1200 Logements, etc). L'aspect le plus spectaculaire de cette politique et son impact social le plus fort a bien sûr été la campagne massive de lotissements, qui a permis de résorber en grande partie, au moins provisoirement, les couronnes non loties, et qui a permis à de nombreux ménages modestes d'accéder à une parcelle dans des conditions très avantageuses : des terrains de 500 à 600 mètres carrés environ, pour une somme modique correspondant essentiellement au coût administratif de l'opération et non à la valeur commerciale de la terre.

Après le changement de régime, en 1987, l'application de la RAF a progressivement été assouplie : la propriété coutumière a de nouveau été reconnue, et l'administration a ouvert la possibilité de commercialiser certaines portions du DFN, pour faciliter la promotion privée. De même, la décentralisation a été concédée aux collectivités locales l'administration du foncier, mais uniquement sur « un domaine propre constitué par les parties du domaine foncier national cédées à titre de propriété par l'Etat » (Hien & Compaoré, 2006). Dans les faits, ce sont les services de l'Etat (concrètement : la DGUTF, la Direction générale de l'urbanisme et des travaux fonciers) qui ont procédé au « bornage » des réserves foncières, c'est-à-dire à la planification des futurs lotissements et à la délimitation des parcelles correspondantes, et ce sont les services

municipaux, via les mairies d'arrondissements, qui ont procédé ensuite à l'adjudication des lots ainsi créés.

Les deux dernières décennies ont été caractérisées, compte tenu de la croissance démographique soutenue et des besoins croissants en logements, par un double mouvement :

- un développement accéléré de l'habitat non loti en périphérie de la ville, alimenté par l'accélération de la croissance démographique de Ouagadougou. Les autorités coutumières ont progressivement subdivisé et mis en vente leurs domaines, de façon informelle, sans aucun plan d'urbanisme ni accompagnement de la part des pouvoirs publics ;

- une poursuite –voire une accélération– du processus de lotissement dans les espaces non lotis et plus largement, dans toute la périphérie de la commune de Ouagadougou.

Aujourd'hui, l'essentiel du territoire municipal de Ouagadougou est « borné », c'est-à-dire que les parcelles des futurs lotissements sont repérées dans l'espace, et les maisons installées dans le non loti ont fait l'objet d'un recensement qui est régulièrement mis à jour. Ce qui traîne en revanche, ce sont les procédures d'attribution des nouvelles parcelles. Ainsi dans l'arrondissement de Bogodogo, au Sud-est de la ville, le bornage a été réalisé à partir de 2005 et il est quasiment achevé aujourd'hui (moyennant un accord avec la commune limitrophe Saaba pour délimiter la frontière entre les deux villes), mais l'adjudication n'est toujours pas faite dans toute la partie orientale de l'arrondissement, qui correspond au secteur non loti et aux rares terres encore rurales situées sur le finage des anciens villages de Goundri, Taabtenga, Yamtenga, Balkuy. Peu ou prou, la même situation se répète dans toutes les périphéries de la ville.

## 2- Les limites d'une politique du « tout lotissement »

Le mode principal de production du logement à Ouagadougou repose donc sur un cycle « non loti – normalisation – lotissement », qui revient à détruire les quartiers d'habitat spontané au fur et à mesure de leur production, pour réinstaller leurs habitants sur des parcelles légales et viabilisées, où la plupart des constructions toutefois seront autoconstruites. Cette politique du « tout lotissement » présente plusieurs limites, dont beaucoup ont déjà été signalées. Les critiques portent à la fois sur :

- la dynamique d'urbanisation des quartiers non lotis, qui génère une forme d'habitat très précaire et qui est gangrenée par les stratégies spéculatives ;

- la logique de la régularisation du non loti, autrement dit le passage du non loti aux lotissements, qui ne se fait pas dans des conditions satisfaisantes ;

- la conception même des lotissements et leur évolution, qui n'est guère cohérente d'un point urbanistique, mais aussi social.

Sur le premier point, le discours dominant auprès de la majorité des acteurs interrogés (mais on retrouve la même tonalité dans les textes officiels) est un discours globalement « accusatoire » contre l'anarchie des quartiers informels, dont le caractère urbain est souvent nié. Parfois décrits comme des niches de migrants ayant reconstruit leur village aux portes de la ville, ils sont d'abord conçus comme des espaces qu'il faudra éradiquer. D'autres responsables interrogés, moins nombreux, soulignent au contraire les avantages du non loti, qui permet de fixer, à coût très faible pour la collectivité, des densités de peuplement beaucoup plus fortes que dans les lotissements, ce qui permet ensuite d'amortir plus facilement le coût des réseaux et des services (voirie, eau, électricité, éclairage, etc.). Mais cette idée est loin d'être dominante. Les habitants du non loti ont quant à eux intériorisé l'idée qu'ils ne sont là qu'à titre provisoire et tous ceux que nous avons rencontrés fondent leur projet résidentiel sur un espoir de relogement dans un lotissement.

Un des principaux problèmes évoqués sur la production des espaces non lotis est sa dimension hautement spéculative, qui opère à deux niveaux : d'abord dans l'action des autorités coutumières, qui ont rapidement démembré leurs terres agricoles pour les vendre aux nouveaux arrivants et en tirer un bénéfice qui, rapporté aux nombres de terrains vendus dans le non loti, atteint des proportions colossales ; ensuite de la part de nombreux acquéreurs de ces terrains, dont beaucoup n'ont pas pour objectif d'y résider mais d'obtenir un lot lors des opérations de régularisation. Incontestablement, cette forme de spéculation est très répandue, notamment parmi les classes moyennes, les fonctionnaires, les commerçants, etc. Sur le plan financier, l'opération est très rentable : le chiffre le plus couramment avancé pour l'achat d'un terrain aux chefs coutumiers dans le secteur non loti est de 50 000 FCFA<sup>56</sup>. Ensuite, le prix à payer pour obtenir une parcelle dans un lotissement, lors de l'opération de régularisation du non loti, varie entre 50 000 et 100 000 FCFA. Il est donc possible, pour les plus chanceux, d'obtenir, après un passage plus ou moins long dans le secteur non loti, une parcelle légale et viabilisée en lotissement pour la somme de 100 à 150 000 FCFA, alors que le prix à la revente d'une parcelle nue dans un lotissement achevé se situe rarement en dessous d'un million de FCFA et peut facilement atteindre 2 ou 3 millions, voire davantage pour les parcelles bien situées (et souvent dotées d'une première construction). Les bénéfices potentiels sont donc importants, même en déduisant le

<sup>56</sup> Valeur approximative citée par plusieurs des acteurs institutionnels interrogés, et confirmée lors d'un entretien auprès des chefs coutumiers des villages de Goundri, Taabtenga et Yamtenga, dans l'arrondissement de Bogodogo. Mais cette somme peut varier de façon importante, et la pratique du don de la terre, avec ou sans contrepartie non monétaire, était autrefois assez répandue dans les villages de la périphérie ouagalaise.

coût de l'investissement de la première édification dans le non loti, qui en général est perdue dans l'opération de régularisation, et l'on comprend que beaucoup soient tentés par une telle opération.

De fait, cette logique de cycle « non loti – normalisation – lotissement », dominante dans la production du logement à Ouagadougou, encourage une telle pratique, d'autant qu'il n'existe pas de système efficace pour lutter contre cette forme de spéculation (au-delà du mode de classement des demandes de relogement exposé un peu plus loin) et que, d'autre part, il est quasiment impossible pour un ménage de classe moyenne d'accéder directement à l'achat d'une parcelle dans un lotissement légal sans passer par la « case » non loti, sauf à miser sur le marché de la revente des parcelles, dont le coût est beaucoup plus élevé<sup>57</sup>. Autrement dit, la contradiction de ce système, qui prétend contourner les lois du marché en cédant presque gratuitement des terrains constructibles aux ménages modestes, est qu'il favorise justement la spéculation, le marché « sauvage ». Les effets pervers de ce système, qui gonfle artificiellement la demande de parcelles, ne dépassent-ils pas les bénéfices attendus (offrir des terrains pas chers au plus pauvres) ?

Concernant la stratégie spéculative des « autochtones » -comme se désignent eux-mêmes les familles originaires des villages mossè de la périphérie ouagalaise-, la situation est complexe. Certes, les chefs coutumiers ont tiré largement profit du mode de production des logements dans la périphérie ouagalaise. Il y a d'ailleurs un double profit : une première fois lors de la vente de la terre, une seconde fois en revendiquant un nombre important de parcelles pour leurs familles lors des opérations de lotissement. Pourtant, la situation est plus compliquée qu'il n'y paraît au premier abord. D'abord parce qu'ils n'ont pas été en mesure de résister à la pression foncière urbaine : la croissance démographique et le déficit de logements à Ouagadougou étaient tel que le développement de l'habitat spontané en périphérie était impossible à endiguer. Les chefs coutumiers manient de ce point de vue, un discours défensif (« nous avons été spoliés de nos terres ») plus volontiers qu'ils ne reconnaissent avoir joué un rôle moteur dans le développement du non loti<sup>58</sup>. Ensuite parce que la vente de leurs terres est irréversible et qu'au-delà du capital qu'ils ont pu se constituer dans l'opération, ils se trouvent aujourd'hui dépossédés de leur moyen de subsistance traditionnel : leurs terres agricoles. De fait, tous les autochtones ne sont pas affectés

<sup>57</sup> Sans parler du cas, fréquent dans le non lotis, de familles modestes qui envoient leurs enfants, adolescents ou jeunes adultes, occuper plusieurs terrains, dans l'espoir d'obtenir ensuite plusieurs parcelles légales : sont-ils des « spéculateurs », ou n'ont-ils pas une stratégie assez compréhensible qui est d'anticiper sur la future décohabitation de leurs enfants qui, lors de leur mise en ménage, auront besoin d'un logement indépendant ?

<sup>58</sup> Source : entretien auprès de trois chefs coutumiers de l'arrondissement de Bogodogo, mai 2009.

de la même façon : alors que les *naabas*, leur entourage proche et les chefs de famille ont pu obtenir des gains financiers parfois importants, d'autres, cadets sociaux et jeunes en général, paient un lourd tribut dans l'opération : faiblement scolarisés et travaillant traditionnellement dans l'agriculture et les activités rurales, ils se trouvent aujourd'hui sans ressources (la plupart n'ont rien reçu des ventes de terrain) et déclassés socialement, dans une ville qui offre peu de perspectives pour des jeunes dont le capital scolaire et professionnel ne dépasse pas, dans bien des cas, celui des jeunes migrants ruraux qui les entourent. Certains d'entre eux nourrissent un lourd ressentiment contre les opérations de lotissement, mais aussi contre leurs aînés, qui ont accaparé les bénéfices d'un système qui a contribué à les marginaliser socialement<sup>59</sup>. Parfois encore, ce sont les jeunes qui attisent la spéculation, forçant la main à leurs aînés en prenant l'initiative de vendre les terres, à leur profit, ce qui génère ensuite d'inextricable conflits intergénérationnels au sein du groupe autochtone, dont la cohésion a été sérieusement mise à mal par le mouvement d'urbanisation de leurs terres.

Un autre problème concerne l'insécurité résidentielle dans laquelle sont maintenus durablement les habitants du non loti, et la difficulté pour les pouvoirs publics à réaliser les lotissements dans des délais raisonnables. Tout le monde sait –ou suppose– lorsqu'il s'installe dans le non loti, que tôt ou tard il sera délogé pour accéder, s'il a de la chance, à une parcelle légale, ou pour être repoussé, s'il n'a pas de chance, un peu plus loin en périphérie, où il faudra reconstruire une maison également provisoire. La procédure est relativement simple : les habitations construites sur le terrain sont recensées par l'administration (qui leur appose un « numéro de dénombrement ») et classées en trois catégories : les « RR » (résidents réels), c'est-à-dire les habitants qui habitent réellement les lieux depuis qu'ils ont acquis leur terrain ; les « PNR » (Propriétaires non résidents), c'est-à-dire ceux qui, dans une stratégie spéculative à long terme, ont édifié une bâtisse rudimentaire sur leur terrain, parfois appelée « maison alibi » (Prat, 1996), dans laquelle ils ont logé provisoirement des personnes de confiance, ou simplement des ménages pauvres qui n'avaient pas d'autre alternative ; enfin les NCH (Nouvelles constructions habitées), c'est-à-dire les terrains restés longtemps vides et qui n'ont été construits –et habités– qu'au moment où était lancée l'opération de légalisation, dans une logique clairement spéculative. Cette classification a pour but de limiter la spéculation en donnant la priorité aux plus nécessaires lors de l'opération de régularisation du non loti. Parallèlement à cette opération de dénombrement, les services du Ministère de l'Habitat (concrètement : la Direction topographique et des travaux fonciers) procèdent à un bornage des espaces non lotis, qui reporte sur le sol le maillage des futurs lotissements : voirie, parcelles

d'habitation ou à usage commercial, réserves foncières pour les infrastructures publiques, etc. Ensuite la Mairie de l'arrondissement concerné procède à une adjudication des parcelles, par tirage au sort. Les RR sont prioritaires lors du tirage et n'auront à payer que 50 000 FCFA pour leur parcelles, les occupants des maisons classées PNR viennent en second ordre de priorité, mais devront s'acquitter de 100 000 FCFA, enfin les NCH, qui auront à payer la même somme, sont considérés comme non prioritaires<sup>60</sup>.

L'efficacité de ce mode d'adjudication, qui cherche en même temps à limiter la spéculation, est limitée compte tenu de l'énorme décalage entre la demande de parcelles, énorme, et l'offre, qui est largement inférieure. Ainsi, rien qu'à Bogodogo, la délimitation des futurs lotissements a-t-il permis de dégager 18 000 parcelles environ, pour 53 000 ménages dénombrés dans le non loti<sup>61</sup>. Dans ce contexte, la pression qui repose sur les tirages au sort est extrême, la suspicion est générale, et la contestation des résultats est fréquente (comme à Zongo ou à Yamtenga, où les premiers résultats du tirage au sort ont été annulés).

Une fois l'attribution des parcelles réalisée, les heureux bénéficiaires obtiennent un « Permis urbain d'habiter » sur leur futur terrain, qui n'est pas un titre de propriété (lequel viendra beaucoup plus tard), mais qui a immédiatement une valeur marchande, puisque sa revente est tolérée par les pouvoirs publics. Les cas de revente à ce stade sont fréquents, chez le plus pauvres notamment, qui privilégient le bénéfice d'une transaction immédiate sur la perspective, lointaine, d'avoir une parcelle qu'ils auraient difficilement les moyens de construire... Dans tous les cas, les délais de ce processus complexe sont très longs (plusieurs années) entre le moment où un habitant achète un terrain dans le non loti et celui où il prendra éventuellement possession de sa parcelle légale, et durant toute cette période, les habitants pâtissent d'une grande « insécurité résidentielle ». Ainsi dans le secteur de Yamtenga, le bornage a-t-il démarré en 2005, mais les adjudications des parcelles ne sont toujours pas faites, mi-2009, alors que par endroits, le non lotis a commencé à se développer dès le début des années 2000.

Enfin, on ne peut clore l'étude de ce cycle de la production du logement sans évoquer rapidement les problèmes du modèle d'urbanisation des secteurs lotis. La principale difficulté concerne les très faibles densités de peuplement de ces zones. Le modèle urbanistique qui a été appliqué dans les nouveaux lotissements, déployé de façon stéréotypée dans toute la périphérie de la ville, juxtapose des blocs d'habitations avec des parcelles oscillant entre 500 et 600 m<sup>2</sup> au départ, une voirie bordée, pour les axes principaux, de lots à usage commercial de plus grande taille, et de nombreux espaces

<sup>59</sup> Source : entretien réalisé auprès d'une association de jeunes autochtones de Yamtenga, avril 2009.

<sup>60</sup> Source : entretien auprès du Maire Adjoint de l'arrondissement de Bogodogo.

<sup>61</sup> Source : entretien auprès des chefs coutumiers de Bogodogo.

non urbanisés : places, terrains de jeux et « réserves foncières » destinées à l'implantation de services collectifs (écoles, centres de santé, administrations, etc.). Souvent, ces réserves demeurent vides, ou notoirement sous-occupées, de même que certaines parcelles qui, pour différentes raisons, ne sont pas construites, ou occupées par des édifications précaires comparables à celles qu'on trouve dans le non loti. En théorie, la réglementation contraint les propriétaires de parcelles à construire dans un délai de cinq ans après l'acquisition de la parcelle, mais dans les faits, il est très difficile de faire appliquer cette clause, et encore plus de procéder à une expropriation, qui théoriquement est possible<sup>62</sup>. On observe la même chose avec les parcelles à usage administratif ou économique, largement sous-occupées, comme c'est le cas pour de nombreuses écoles ou terrains de sport. Au total donc, on observe un gaspillage de l'espace, dans des secteurs anciennement lotis, qui sont aujourd'hui dans la première couronne périphérique de la ville, qui semble difficile à comprendre quand on connaît l'ampleur du déficit de logement à Ouagadougou, et qui invite à repenser le développement de la ville en termes de densification et de renouvellement urbain. Une première réponse a été de réduire la taille des parcelles en fixant à 250 m<sup>2</sup> le plafond maximal pour des opérations de logement social. Cette réduction permet à la fois d'augmenter l'offre de parcelles et de densifier les lotissements. Une autre solution serait de réfléchir à la façon de mieux occuper les réserves foncières et les infrastructures publiques ; une piste actuellement explorée par la mairie de Ouagadougou dans la conception de son POS (Groupe Huit & Grand Lyon, 2009).

### 3 - *Quelles perspectives d'évolution pour les politiques du logement à Ouagadougou ?*

Pour reprendre la formule employée par un Conseiller de coopération technique à la Mairie de Ouagadougou, la ville se trouve aujourd'hui à un point de bascule. En effet, l'essentiel du territoire municipal encore vide est d'ores et déjà borné, et les opérations de lotissements devraient suivre, sous des délais plus ou moins longs. Cet état de fait est entériné dans le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga, qui reconnaît comme « Zone d'urbanisation future » tout la ceinture externe de la commune de Ouagadougou. Le problème du développement de l'habitat spontané devrait donc se déplacer à terme dans les communes périphériques, où l'expansion des « banlieues » est parfois déjà en marche, à Saaba principalement. La ville de Saaba a d'ailleurs passé un accord tacite avec la mairie de l'arrondissement voisin de Bogodogo, pour fixer la limite entre les deux communes, et a procédé à une vague de lotissements sur son territoire, le long de sa frontière avec Ouagadougou, pour éviter d'être envahie par le non loti ouagalais. Il n'y a pas encore de situation équivalente

<sup>62</sup> Source : entretien auprès du Secrétaire Général et d'un représentant de la Direction des Etudes et de la Planification de la Mairie de Ouagadougou.

avec les autres communes périphériques, dont le noyau urbain principal est encore éloigné des quartiers périphériques de Ouagadougou. Par contre, le non loti ouagalais dépasse ou s'approche en plusieurs endroits de la ligne qui est actuellement considérée comme marquant les limites administratives de la commune. Il devrait donc, en théorie, se déverser prochainement dans les communes voisines qui, transformées ainsi en « banlieues », auraient à charge de gérer les conséquences de l'expansion ouagalaise. Mais dans les faits, la situation est plus complexe. En effet, il n'existe actuellement pas de délimitation précise du découpage administratif à l'intérieur de la région centre, ce qui fait que les limites extérieures de la commune de Ouagadougou ne sont pas fixées de façon précise. L'usage, dans ces circonstances, est de repousser les limites extérieures de la ville au fur et à mesure de l'expansion des quartiers périphériques<sup>63</sup>.

En avril 2008, le Maire de Ouagadougou a pris la décision d'arrêter provisoirement l'expansion des lotissements au 31 décembre de la même année, pour ne pas encourager davantage l'expansion du non loti, considérant que celle-ci était stimulée justement par les opérations de lotissement. L'Etat et la ville de Ouagadougou affichent aujourd'hui un relatif consensus, au travers du SDAGO (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2009) et des « Termes de référence » du POS (Commune de Ouagadougou, 2009), sur la volonté d'arrêter l'expansion de l'habitat spontané dans les périphéries de la ville et de donner ainsi des limites à la ville. Cette idée est d'ailleurs reprise par tous les acteurs institutionnels que nous avons rencontrés. De fait, la limite actuellement du bornage des futurs lotissements correspond à peu près aux limites de la commune de Ouagadougou qui apparaissent sur les cartes, et sur la carte de synthèse du SDAGO à l'horizon 2025 (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2009), toute la bande située entre front d'urbanisation actuel et la limite extérieure de la commune a été classée en « Zone d'urbanisation future ». A court terme, il y a encore de quoi loger une population importante dans cette réserve de parcelles. Mais rapidement, celle-ci va s'épuiser et il semble illusoire de penser qu'elle pourra contenir longtemps la demande de nouveaux logements, sauf à ignorer la réalité de la croissance démographique ouagalaise. Car les perspectives de croissance démographiques, avec un taux de 7,6% entre 1996 et 2006, vont au-delà de l'hypothèse de travail du POS (4,3%), ainsi que de celle du SDAGO (6,7%). Dans ces conditions, et en tenant compte du phénomène de décohabitation et de diminution de la taille des ménages, l'idée d'arrêter l'expansion de la ville informelle apparaît comme une pure utopie, si l'on n'est pas en mesure de modifier les modalités

<sup>63</sup> Un comité vient d'être constitué, sur recommandation du Gouverneur régional, pour procéder à cette délimitation. Celle-ci devra être validée par le vote d'une loi par l'Assemblée Nationale. Source : entretien auprès du Secrétaire Général et d'un représentant de la Direction des Etudes et de la Planification de la Mairie de Ouagadougou.

actuelles de production du logement. Dans un avenir assez proche, si aucune alternative réaliste n'est proposée aux nouveaux accédants sur le marché du logement (jeunes et migrants principalement), il est fort probable que le non loti continuera de s'étendre à l'extérieur des actuelles limites de la ville.

Quoiqu'il en soit, le stock accumulé des espaces lotis et des logements déjà construits est désormais important à Ouagadougou. Compte tenu de cela, compte tenu également des faibles densités des espaces centraux et péricentraux, et des difficultés pour la ville à intégrer des périphéries toujours plus éloignées, on ne peut plus penser la production du logement en termes d'expansion périphérique. Peut-être arrive-t-on aujourd'hui aux limites d'un cycle, celui du « tout lotissement », pour entrer dans une nouvelle phase du développement de la ville, une phase de « renouvellement urbain » où l'évolution –la requalification éventuelle– des espaces déjà construits jouera un rôle aussi important dans la dynamique du logement que l'étalement de la ville. Le défi qui s'impose aujourd'hui est de densifier la ville, de rationaliser l'occupation de l'espace, dans les secteurs résidentiels comme dans les zones d'activités économiques, et de produire une ville plus « durable », c'est-à-dire plus dense et offrant aux couches populaires des alternatives de logement autres que l'échappatoire actuel de l'autoconstruction dans la périphérie non lotie.

Les politiques publiques devront donc se pencher sur d'autres solutions, qui restent à définir et à mettre en œuvre : densification des vieux lotissements, verticalisation de l'habitat et développement de la co-propriété, soutien au développement de l'offre locative, etc. Sinon, comme c'est depuis toujours le cas dans cette ville, ce sont les arrangements résidentiels de la population ouagalaise, largement contraints par la pénurie de logements, ainsi que le marché du logement lui-même, qui détermineront l'évolution des conditions de logement dans la ville. Il est fort probable que la densification se fera de façon spontanée, par agrandissement des logements dans les lotissements anciens, ou par leur subdivision en petites unités à usage locatif (situation déjà très répandue, avec la subdivision de nombreuses villas en célibatériums), par la construction de nouveaux édifices dans les parcelles aujourd'hui faiblement construites, par la verticalisation des maisons individuelles, ou encore par la suroccupation des logements. Sans parler bien sûr du développement du non loti dans les communes périphériques qui, si rien n'est fait, devraient reproduire les mêmes cycles que ceux jusque ici observés dans la commune de Ouagadougou.

La prise de conscience de l'ensemble de ces défis concernant la production du logement à Ouagadougou est en cours au sein des pouvoirs publics, ainsi que chez la plupart des interlocuteurs interrogés. De fait, le gouvernement burkinabè a multiplié récemment les réformes en faveur d'un changement de modèle dans la production du logement. La création en 2005 d'un ministère autonome de l'Habitat et de l'Urbanisme, faisant du logement une priorité des politiques d'urbanisme, est un premier signe. Puis d'autres dispositifs du changement en cours ont suivi. Outre les

éléments généraux de planification déjà évoqués en début de chapitre, comme le SDAGO ou le Programme Stratégique « Ouagadougou Horizon 2025 », on retiendra :

- la création en 2005 de la Banque de l'Habitat, chargée de répondre à un goulet d'étranglement important dans la production du logement, qui est celui du crédit immobilier (quasiment inexistant jusqu'alors) ;

- l'adoption en 2006 d'un Code de l'Urbanisme et du logement. Celui-ci, premier document de référence sur les normes de l'urbanisation au Burkina Faso, pose notamment les principes de la restructuration du tissu urbain et de la rénovation des quartiers anciens, de la restauration immobilière des immeubles défectueux, du remembrement urbain ou encore du droit de préemption et d'expropriation pour cause d'utilité publique. De même, il prévoit la mise en place de POS ; chantier aujourd'hui en cours dans la ville de Ouagadougou.

- le Programme des « 10 000 logements », lancé en 2007 par le ministère, qui doit produire autant de logements à caractère « social » (en accession très aidée, pour les ménages modestes) ou « économique » (en accession aidée, pour ceux disposant de ressources un peu plus élevées). La souscription à ce programme, début 2008, a permis de recueillir 30 000 candidatures, sur lesquelles ont été déposées des demandes assez précises (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2008). Plus de la moitié des demandes ont été déposées à Ouagadougou, ce qui illustre deux choses : l'ampleur de la crise du logement dans cette ville, sans équivalent dans le reste du pays, et l'existence d'autre part d'une « petite classe moyenne ascendante », aspirant à un logement formel subventionné. De fait, les personnes sélectionnées dans le cadre du premier programme, la Cité de l'espérance, étaient essentiellement des fonctionnaires dont les revenus mensuels oscillent entre 100 000 et 150 000 FCFA. Avec un prix de vente de 6,7 millions de FCFA, et des crédits avantageux concédés par la Banque de l'Habitat (des prêts sur 15 à 20 ans, à un taux bonifié de 5% ; des conditions sans équivalent chez les banques commerciales), l'opération s'est avérée très attractive, malgré quelques difficultés dans l'achèvement des travaux, et en dépit du grand éloignement de la cité, située à 12 kms du centre-ville<sup>64</sup>. Le problème principal est la modestie du programme, qui n'a livré que deux opérations à ce jour, la Cité de l'espérance et celle de Karpala, soit 230 maisons à peine, et qui doit livrer, au terme de l'opération, 5300 logements à Ouagadougou. Il est prévu d'accélérer le mouvement dans les années à venir, mais ce sera difficile, car les deux organismes chargés du programme, la DGPHL et le CEGECI, autofinancent pour l'essentiel l'opération :

<sup>64</sup> Source : entretiens auprès du Directeur de la Direction Générale de la Promotion de l'Habitat et du Logement, à l'initiative du Programme 10 000 Logements, du Directeur Général du CEGECI, chargé de la réalisation de la Cité de l'espérance, et deux habitants du quartier.

elles doivent donc attendre d'avoir fini une opération et vendu les logements avant de lancer la suivante ;

- la Loi de promotion immobilière, en 2008, dont l'objectif est de promouvoir et faciliter l'investissement des opérateurs privés dans la production du logement, pour pallier l'incapacité du secteur public à produire du logement ;

- la promotion en 2009 de la DPHL (Direction de la Promotion de l'habitat et du logement) en Direction générale, avec pour mission de réfléchir, entre autres, à une diversification de l'offre de logements et des aides apportées dans ce domaine (offre locative, construction en hauteur et développement de l'habitat collectif, accompagnement de l'autoconstruction, aide à l'amélioration de l'habitat ancien, etc.) qui réfléchit à de nouvelles pistes sur le logement. Les pistes proposées sont intéressantes, mais la réflexion démarre tout juste ;

- le vote, prévu au second semestre 2009, d'une loi sur la co-propriété, pour lever un handicap structurel, l'inexistence d'une forme légale de co-propriété, qui empêche le développement de l'habitat collectif, puisqu'un même édifice ne peut actuellement pas avoir plusieurs propriétaires, ce qui empêche les Ouagalais d'acheter formellement un appartement dans un immeuble collectif. Cette loi est indispensable pour la densification de l'habitat dans la ville ; elle pourra s'appliquer aux immeubles mais aussi à d'autres formes de logements comme les célibatériums.

On se trouve donc aujourd'hui dans une situation paradoxale : d'un côté, les pouvoirs publics semblent avoir pris la mesure du problème posé par la question du logement à Ouagadougou, et tentent d'y apporter des réponses institutionnelles, qui marquent un changement par rapport à la période précédente, mais de l'autre, on note une certaine obstination à vouloir arrêter l'expansion du non loti, alors même que les évidences démographiques indiquent que la demande en logements neufs va être soutenue dans les années à venir.

## Le protocole d'enquête : principes et méthodes

L'enquête Ouaga 2009 a été conçue pour étudier les relations entre les mobilités et le peuplement urbain. Toutes les formes opérantes de mobilité sont abordées et le peuplement est décrit en privilégiant sa composante démo-économique et sa configuration spatiale. Pour atteindre ces objectifs, le protocole a fait des choix méthodologiques originaux, tel le sondage aréolaire, ou l'emploi du logement comme unité statistique. Ces solutions méritent quelques explications, voire justifications au regard du questionnement général de l'enquête.

La conception du protocole a été guidée par des préoccupations à la fois pragmatiques et académiques, nées de trois constats. Tout d'abord celui du déficit statistique sur les mobilités et migrations dans des espaces urbains sahéliens en pleine mutation du fait justement de la transition démographique et des flux migratoires afférents. Un autre objectif pourrait être qualifié de « démographie intra-urbaine » en cela qu'il vise à qualifier le peuplement en détaillant au mieux les variations des caractéristiques des citadins dans l'espace qu'ils habitent et fabriquent. Le territoire intra-urbain reste une *terra incognita* pour beaucoup d'aspects. Enfin, le protocole est au service de questions qui relèvent d'un champ plus académique sur la nature et les dynamiques des systèmes résidentiels, soit l'articulation qui unit chaque forme de mobilité à des pratiques à la fois économiques (le travail, l'activité) et sociales (les réseaux sociaux, les modes de vie). Mobilités et peuplement sont replacés dans le contexte structurant de la transition démographique.

L'enquête répond aussi immédiatement à la préoccupation pragmatique de fournir l'image statistique la plus complète possible des composantes du développement urbain. La connaissance chiffrée du logement, des déplacements de tous les jours, des pratiques résidentielles, du travail, de l'éducation, du capital social... se doit d'être utile aux acteurs des politiques urbaines.

Le protocole est construit pour saisir un large éventail de mobilités : les déplacements quotidiens, les mobilités résidentielles dans le même bassin d'emploi, mais aussi des pratiques de multirésidence, d'hébergement, les mobilités saisonnières. Les migrations internes et internationales sont certes primordiales, et au centre de l'étude, mais elles sont resituées dans des pratiques spatiales plus larges. Un tel objectif n'est pas purement statistique, il se place dans une perspective analytique. Personne n'est totalement sédentaire : plusieurs formes de mobilités sont associées au cours d'une vie, dans un groupe familial, mais aussi dans un lieu. Une ville, un quartier se forment par les migrations internes, internationales, tout autant que par les pratiques résidentielles ou les mobilités quotidiennes qui sont courtes mais répétées et donc très structurantes. Surtout, aucune forme particulière de déplacement ne peut se comprendre si elle est prise isolément des autres. Il importe également d'évaluer les

différences de genre, d'âge ou socio-économiques pour toutes ces formes de pratiques.

L'autre orientation décisive du protocole d'enquête est d'inscrire ces mobilités dans l'espace et le territoire. Les raisons en sont évidentes bien que parfois oubliées : un migrant quitte un lieu pour un autre, les inégalités de l'espace stimulent et motivent les déplacements, les mobilités à leur tour changent la composition de l'espace, même au jour le jour par les pratiques urbaines. Cette dimension spatiale, parfois délaissée par la théorie des migrations, est également lacunaire dans la production de statistiques sur la mobilité. Dans le protocole, l'analyse du peuplement, du territoire et des mobilités a été introduite au travers de deux conceptions de l'espace, une aréolaire et une autre réticulaire. La première désigne un lieu d'ancrage où s'organisent les sédentarités et la seconde un espace de circulation. La première correspond à un espace délimité défini par le logement, le quartier, dont la cartographie rendra compte. L'espace réticulaire est lui structuré par les flux, les déplacements quotidiens, les échanges sociaux, une organisation qui opère à distance sans prise sur les lieux traversés.

En complément de ces descriptions centrales, l'enquête Ouaga 2009 prend la mesure du travail, de l'éducation, du réseau social et de la dispersion de la fratrie, des pratiques alimentaires, ainsi que la perception des vulnérabilités s'y rapportant. Ces informations sont en elles-mêmes utiles à la connaissance de la ville, notamment dans sa dimension territoriale. Que sait-on des configurations spatiales de la famille, de l'activité informelle, des pratiques alimentaires ou de la socialisation ? Les réseaux sociaux ont une géographie tout comme des dynamiques démographiques.

Le protocole se compose de différents modules (dix au total) à la fois compatibles et autonomes. Ils sont résumés dans le tableau ci-dessous. A chacun correspond soit un niveau d'observation (parcelle, logement, individu), soit un type de mobilités (mobilités quotidiennes, annuelles, trajectoire résidentielle), soit un thème spécifique (pratique et vulnérabilité alimentaires, éducation, capital social). La disposition matricielle de l'enregistrement des trajectoires biographiques a été privilégiée, pour faciliter la saisie et en vérifier la cohérence.

Module 1	Parcelle Logement	Caractéristiques physiques, d'équipement du logement. Statut d'occupation
Module 2	Ego (tous)	Détermination de la catégorie résidentielle : résident présent/absent et résident habituel/temporaire
Module 3	Ego (tous)	Calendrier des mobilités résidentielles et de l'activité au cours de l'année écoulée
Module 4	Ego (tous)	Caractéristiques démographiques (sexe, âge, lieu de naissance), économiques (travail, statut d'occupation, lieu d'exercice) et culturelles (langue, religion) de l'individu

Module 5	Ego : individu tiré au sort (1 sur 2) de 18 ans et plus	Trajectoires migratoire et professionnelle, trajectoires familiale et matrimoniale (cohabitation avec les parents)
Module 6	Ego : individu tiré au sort (1 sur 2) de 18 ans et plus Frères et sœurs d'Ego vivants et de mêmes parents	Recensement des membres de la fratrie d'Ego. Localisation et activité
Module 7	Ego : individu tiré au sort (1 sur 2) de 18 ans et plus Dons et soutiens obtenus avec Ego, pour six rubriques. Migrants connus d'Ego	Génération des noms des aidants/aidés pour construire le capital social. Fréquence et nature des aides. Caractéristiques des membres du capital social (lieu, travail, éducation, contacts).
Module 8	Ego (5 ans et plus) Déplacements quotidiens et hebdomadaires	Mode de transport, motif du déplacement, fréquence, durée, destination
Module 9	Ego (5 ans et plus)	Statut scolaire, niveau suivi, décision parentale sur l'éducation des enfants, partage père/mère des décisions, cohabitation avec les parents
Module 10	Ego (12 ans et plus)	Pratiques alimentaires (lieu, nature et socialisation des repas), perception de la dégradation en 2008, stratégies pour surmonter les difficultés passées et à venir

Les échelles spatiales et temporelles retenues par le protocole sont multiples, pour saisir des mobilités qui s'inscrivent dans plusieurs temporalités et limites territoriales. L'objectif est de restituer le continuum temporel des divers déplacements, que l'on définit en référence à la résidence principale selon qu'elle change ou pas. Les mobilités quotidiennes et hebdomadaires se déploient à partir du logement qui est fixe, point de départ et d'arrivée des déplacements. Le découpage spatial est alors intra-urbain, selon les quartiers et des motifs qui reflètent les rapports avec la ville. Les mobilités qualifiées d'intermédiaires sont définies par une résidence principale stable mais qui est mise en relation avec d'autres logements occupés de manière provisoire ou intermittente, selon un rythme saisonnier ou des systèmes résidentiels composites (multirésidence, hébergement...). La durée d'observation est annuelle, rétrospective, pour un pas de temps mensuel. Les lieux habités peuvent être intra-urbains ou extérieurs, avec des regroupements rendus nécessaires par la précision statistique. Enfin, les changements de résidence principale ne sont saisis que dans la perspective biographique pour une unité de temps annuelle. Ce calendrier biographique vaut pour les trajectoires éducatives, professionnelles, résidentielles et

de cohabitation<sup>65</sup>. Les provinces burkinabè et les pays sont notifiés mais des agrégations sont ici aussi nécessaires pour valider les estimations.

La combinaison des échelles diffère selon les phénomènes étudiés, mais un soin particulier a été pris pour disposer de références temporelles communes. Pour être plus concret, prenons l'exemple du travail. Il est reconstitué par une batterie de plusieurs questions relevant l'occupation, le statut du travail, le secteur d'activité, le type d'entreprise et le lieu d'exercice de l'activité. Ces informations sont combinées selon trois échelles de temps. En observation transversale, elles sont recueillies pour le mois précédent l'enquête afin de se caler sur la définition des résidences. Afin de retrouver les cycles saisonniers, est reconstituée l'observation rétrospective sur l'année passée, selon un pas mensuel, en synchronie avec le calendrier résidentiel relevé pour la même année. Rappelons que les migrations circulaires, saisonnières et les séjours temporaires sont mis en correspondance avec des cycles annuels d'activité ou des activités multiples mais successives. Enfin, à l'échelle biographique, depuis la naissance, le calendrier annuel des séjours résidentiels est établi conjointement avec les étapes éducatives et professionnelles. Les séjours sont décrits par un jeu réduit de descripteurs, pour tenir compte de la mémoire des informateurs qui s'étirole avec le temps.

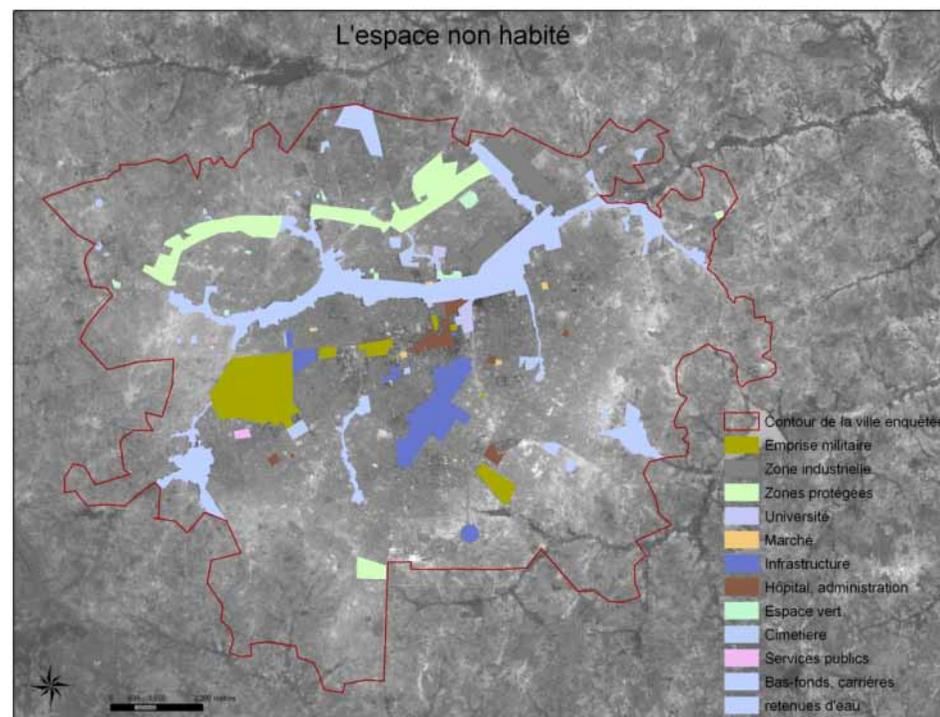
Le choix du logement plutôt que le ménage comme unité d'observation distingue la présente enquête. Par logement, nous entendons une unité physique de résidence, délimitée selon des règles précises et concrètement identifiables dans l'espace. Sa fixité sur le territoire autorise les passages répétés sans les problèmes d'attrition que l'on rencontre avec le ménage qui bouge, se recompose, une difficulté rédhibitoire pour les statistiques de mobilité à passage répété. Le logement présente une autre qualité analytique, cette fois-ci, celle de donner à voir l'occupation de l'espace, le peuplement de la ville, à son échelle élémentaire. Atome du territoire, il est le point de départ de la plupart des pratiques résidentielles ou mobilités quotidiennes. Le logement donne à observer des formes de socialisation nées de la cohabitation au-delà de la famille nucléaire, des pratiques professionnelles ou migratoires, des arrangements résidentiels en somme, qui complexifient la seule cohabitation exigée par la reproduction démographique.

Afin d'assurer la représentativité de l'ensemble du territoire de la ville, et parce que l'on ne disposait pas d'un inventaire à jour des logements ou parcelles, l'enquête repose sur un sondage aréolaire. Cette technique garantit la représentativité

<sup>65</sup> Le relevé de la cohabitation effective avec les ascendants directs, le ou les conjoints et les enfants a été préféré au seul enregistrement de l'état matrimonial, comme il est d'usage. Une union n'implique pas cohabitation effective, les enfants peuvent être placés.

cartographique des phénomènes mesurés<sup>66</sup>. La première étape a consisté à délimiter la zone d'étude au moment de l'enquête en fonction du peuplement, afin d'établir l'empreinte urbaine en 2009. Le relevé, effectué sur le terrain, se base sur la continuité et le type du bâti. La zone couverte est intégrée dans un système d'information géographique par géoréférencement de ces limites. Les grandes zones non habitées (barrages, aéroport, espaces verts, camp militaire) ont été repérées et enlevées de l'univers du tirage selon la disposition de la carte suivante.

A l'aide du logiciel ArcGis<sup>67</sup>, des points dans l'espace habité ont été tirés au hasard constituant le premier niveau de sondage. Chaque « point-cible » permet de repérer la parcelle foncière, selon des règles précises de délimitation. Dans cette parcelle, l'enquêteur réalise l'inventaire des logements. Un seul est enquêté, choisi par un tirage aléatoire simple afin d'éviter les effets de grappe induits par des logements aux caractéristiques proches, dans un immeuble par exemple. Tous les individus du logement sont interrogés. Le questionnaire biographique porte sur les résidents habituels de 18 ans et plus, à raison d'un individu sur deux, déterminé par un tirage aléatoire simple sans remise. Chaque unité statistique — la parcelle, le logement et ses occupants, l'individu dont on relève la biographie — reçoit une pondération différente. Toutes les estimations, calculs de fréquences, modèles statistiques, cartographies, intervalles de confiance ont été réalisées avec des procédures statistiques prenant en compte le plan de sondage complexe. Il s'agit des commandes *survey* de Stata<sup>68</sup>. Des modèles mixtes multiniveaux sont employés pour combiner les observations à différents niveaux (individus dans les logements par exemple).



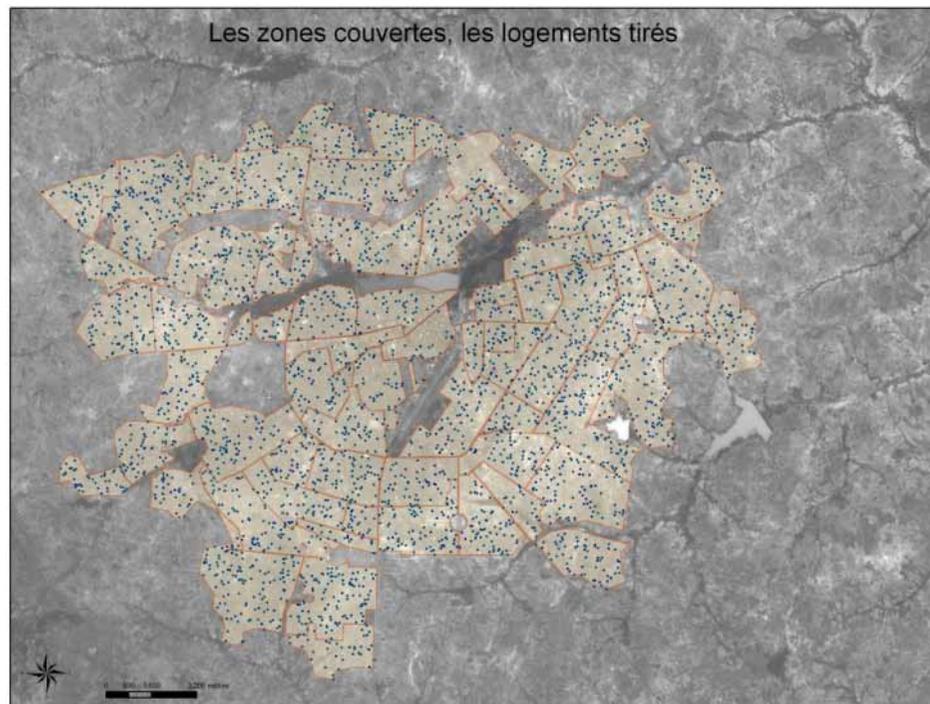
Source : Enquête Ouaga 2009

La méthode aréolaire possède des avantages appréciables, en particulier dans le cas de Ouagadougou. Tout d'abord, elle ne requiert aucun inventaire préalable des ménages, assurant une utile indépendance par rapport aux recensements (ou autres données secondaires), difficiles à obtenir et non actualisés. Ensuite, l'espace urbain en 2009 est précisément défini, indépendamment des limites administratives plus restrictives ou arbitraires, incluant les zones périphériques, incontournables pour comprendre la dynamique de la ville et les pratiques résidentielles. Autre avantage, la méthode visuelle (à partir de Google Earth<sup>®</sup>) de reconnaissance de l'espace habité a permis de dessiner des unités cartographiques conformes aux caractéristiques du bâti (et donc homogènes du point de vue de la morphologie urbaine) pour décrire la géographie interne de la ville. Ce fonds a été intégré dans un système d'information géographique, calé sur une image satellitaire SPOT (datant de 2002). Au total ce sont 65 polygones qui ont été délimités. L'échantillon inclut 3758 parcelles, qui ont amené à enquêter 1965 logements, 10 485 individus et 3 230 biographies.

<sup>66</sup> Notamment en garantissant un nombre minimal de logements par polygone élémentaire de la cartographie, cela par des procédures de double, voire triple passage.

<sup>67</sup> L'utilitaire utilisé est « Random Point Generator » (2002) conçu par Dr. M. Sawada pour fonctionner sous ArcGis (ESRI@ArcMap™ 9.0)

<sup>68</sup> StataCorp. 2014. Stata Statistical Software: Release 13. College Station, TX: StataCorp LP.



Source : Enquête Ouaga 2009

La méthode aboutit à une estimation de la population mi-2009 qui se situerait entre 1 900 000 et deux millions de personnes. Un chiffre très vraisemblable si on considère les différences suivantes avec le recensement de 2006 qui indiquerait une population de 1 800 000 personnes courant 2009 (considérant une augmentation annuelle de cent mille personnes par an). L'enquête Ouaga 2009 retient une délimitation plus vaste de la ville, dégagée des limites communales appliquées par le recensement. Et surtout, dans notre décompte, sont enregistrées les personnes résidentes habituelles présentes et absentes, ainsi que les résidents temporaires qui *stricto sensu* n'appartiennent pas à la population de droit, bien qu'ils habitent la ville. Ces citoyens temporaires composent un volant d'une population pas forcément établie mais qui se renouvelle. Elle représente un peu moins de 5% de l'ensemble soit environ 100 000 personnes. Des éléments laissent penser que cette estimation est plutôt une estimation basse de la population de Ouagadougou<sup>69</sup>.

<sup>69</sup> Il n'a pas été possible de rentrer dans les camps militaires.

Si le protocole d'enquête, ainsi décrit, constitue le point central de notre approche du peuplement de la ville de Ouagadougou, des enquêtes complémentaires qualitatives ont été entreprises pour certains modules. Ces entretiens en profondeur sont utiles pour l'interprétation des données quantitatives. Par exemple, une enquête particulière a été menée auprès d'un sous-échantillon de la population enquêtée par « Ouaga 2009 » née en Côte d'Ivoire. Un travail spécifique a été mené sur les personnes bénéficiant d'un prêt de logement gratuit, ainsi que sur les référent-logement âgés (de plus de 60 ans), en particulier dans les quartiers centraux.

*Les formulaires relatifs à la parcelle et au logement*

**MODULE 1 : CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE, DU BÂTIMENT ET DU LOGEMENT :**

**MODULE 1-A : IDENTIFICATION DE LA PARCELLE**  
*Fiche à remplir pour l'ensemble des points tirés, y compris lorsqu'il n'y a aucune construction. Si c'est le cas, seule cette fiche est remplie.*

Numéro du G.P.S. :

Point cible (numéro) :

**Localisation de la parcelle**  
 Nom usuel du quartier : .....

Numéro du secteur : .....

**Description de la parcelle :**  
 La parcelle est-elle occupée par un bâtiment ?

<input type="checkbox"/>	1	Oui
<input type="checkbox"/>	2	Non

Croquis de la parcelle et de son occupation (indiquer la taille de chacun des côtés ainsi que la largeur des rues adjacentes et chacune des sorties sur l'espace public)

Surface totale de la parcelle incluant la moitié de la voirie adjacente : ..... m<sup>2</sup>

**Module 1-B : DESCRIPTIF DU BÂTIMENT**

Une fiche doit être remplie à partir du moment où la parcelle est construite, quelque soit le type et l'usage du bâtiment qui l'occupe.

**M1-B-1. Caractéristiques physiques du bâtiment**

- 1 Maison indépendante
- 2 Concession, habitat de cour
- 3 Campement, construction provisoire
- 4 Usine, entrepôt
- 5 Local commercial
- 6 Case indépendante
- 7 Edifice religieux
- 8 Ecole, bâtiments administratifs
- 9 Autre (en clair) : .....

**M1-B-2. Usage du bâtiment**

1. Le bâtiment a-t-il un usage résidentiel ?  1 Oui  2 Non
2. Le bâtiment a-t-il un usage économique ?  1 Aucun  2 Entrepôt  3 Boutique  4 Bureau  5 Atelier  6 Autre (en clair)

**M1-B-3. Année de construction**

- a. Année de lotissement : | | | | |
- b. Année de construction : | | | | |

**M1-B-4. Equipement général du bâtiment (plusieurs réponses possibles)**

- 1 Raccordement au réseau d'eau
- 2 Raccordement au réseau d'électricité
- 3 Ramassage d'ordures
- 4 Gardien
- 5 Aucun

**M1-B-5. Matériaux de construction**

- 5-1. Murs 5-2. Toit
- 1 Dur ou semi-dur  1 Dur (tuile, béton, tôle)
  - 2 Banco  2 Semi-dur (banco, chaume, récupération)
  - 3 Matériaux de récupération (carton, tôle, bois)

**M1-B-6. Evaluation de la voirie et de la localisation**

1. Quelles sont les caractéristiques de la voirie qui dessert le bâtiment ?
- a Rue goudronnée
  - b Rue pavée
  - c Revêtement en terre
2. Desserte de transport collectif
- a Oui, dans la rue
  - b Non. Dans ce cas à quelle distance ? | | | | | mètres

**MODULE 1-C. DESCRIPTIF DE L'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

A remplir par l'enquêteur. Faites la liste de l'ensemble des logements du bâtiment, en spécifiant les types de logement, leur surface approximative, et en leur donnant un numéro d'ordre (Cf. Manuel pour l'attribution du numéro d'ordre). Pour le tirage du logement enquêté, voir la table de tirage.

- Liste des types de logement :
1. Maison
  2. Villa
  3. Appartement
  4. Concession
  5. Chambre (même sur le toit), maison de gardien
  6. Chambre-salon
  7. Deux chambres-salon
  8. Foyer
  9. Chambre d'hôtel
  10. Campement, hutte
  11. Atelier, boutique
  12. Autre (en clair)

N° feuille de tirage : | |

N° ligne du 1er tirage : | |

N° ligne du 2ième tirage : | |

Numéro d'ordre du logement	Type du logement (Cf. liste)	Surface (m²)	Logement sélectionné 1. Oui 2. Non	Logement enquêté 1. Oui 2. Non	Motif du refus	Numéro du logement de remplacement
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						

**M1-E. DESCRIPTIF PHYSIQUE DU LOGEMENT**

M1-E-1. Combien de pièces compte le logement (hors cuisine et salle de bain) ?

M1-E-2. Descriptif complémentaire du logement dans le bâtiment/cour/concession (plusieurs réponses possibles)

- 1 Sortie indépendante sur la rue ou un espace commun
- 2 Cour, espace extérieur en propre
- 3 Autre (en clair) : .....
- 4 Aucun

**M1-F. DESCRIPTIF SOCIAL DU LOGEMENT**

M1-F-1. Statut d'occupation du logement. Le logement est-il.....?

- 1 En propriété
- 2 Location
- 3 Prêté
- 4 En copropriété
- 5 Colocation
- 6 Sous-location
- 7 Location-vente
- 8 Autre (en clair) : .....

M1-F-2. Si le logement est en location ou sous-location :

Montant du loyer : .....francs CFA

M1-F-3. Si le logement est en propriété, y a-t-il... ?

- 1 Un titre de propriété officiel
- 2 Une reconnaissance coutumière de la propriété
- 3 Aucun titre ni reconnaissance de la propriété
- 4 Autre (en clair) : .....

M1-F-4. Identification du référent logement : qui.....?

- 1 est propriétaire
- 2 paye le loyer
- 3 est usfruitier

M1-F-6. En cas de location ou d'usufruit, le référent logement a-t-il une relation de parenté avec le propriétaire ?

- 1 Non
- 2 Oui, laquelle ? .....

M1-F-5. Nom du référent logement : .....

Si colocation ou copropriété : nom du 2nd référent logement : .....

**MODULE 1-G. EQUIPEMENT DU LOGEMENT**

M1-G-1. Votre logement est-il équipé de sanitaires en propre ?

- 1 Pas de sanitaires en propre
- 2 Sanitaires extérieurs sans fosse septique
- 3 Sanitaires extérieurs avec fosse septique
- 4 Sanitaires avec chasse d'eau
- 5 Autres (en clair) : .....

M1-G-2. Dans votre logement, l'approvisionnement en eau se fait par ... ?

- 1 Robinet privatif
- 2 Robinet commun
- 3 Borne fontaine / forage
- 4 Vendeur d'eau
- 5 Autre (en clair) : .....

**MODULE 1-G. EQUIPEMENT DU LOGEMENT (SUITE)**

M1-G-3. Dans votre logement, quelle est la principale source d'éclairage ?

- 1 Electricité
- 2 Groupe électrogène ou solaire
- 3 Lampe à pétrole, bougies, lampes électriques
- 4 Autres (en clair) : .....

M1-G-4. Votre logement dispose-t-il d'une cuisine en propre ?

- 1 Oui
- 2 Non

M1-G-5. Dans votre logement, avec quelle énergie faites-vous la cuisine ?

- 1 Bois de chauffe
- 2 Charbon de bois
- 3 Pétrole
- 4 Gaz
- 5 Electricité
- 6 Autre (en clair) : .....

M1-G-6. Votre logement est-il équipé de ..... ?

	1- Oui	2- Non
Radio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Téléviseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Poste radio-cassette (ou CD)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Téléphone fixe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuisinière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réfrigérateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventilateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ordinateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Climatiseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Carte des quartiers et des dates de lotissement*

A la fin de l'année 2008, la ville de Ouagadougou occupait une surface totale de 268,3 km<sup>2</sup>, soit environ 20 km du nord au sud et 25 km d'est en ouest. L'urbanisation ne s'inscrit qu'en partie dans cet espace puisqu'elle prend en compte des espaces tels que les barrages qui coupent la ville en deux au nord, la ceinture verte qui recoupe l'espace urbain, toujours au nord. Ainsi, l'espace urbanisé, une fois enlevé l'emprise de ces deux espaces non construits, mais aussi l'emprise d'espaces non habités tels que les cimetières, les zones industrielles, les principales casernes militaires couvre une surface de 250,3 km<sup>2</sup>, surface qui reste quand même importante au regard de la population de deux millions d'habitants que compte Ouagadougou.

Si Ouagadougou a connu une très forte croissance de sa population au cours de ces trente dernières années, celle-ci s'est accompagnée d'une croissance spatiale tout aussi forte. En effet, en 1990, la ville couvrait une surface de 13 km sur 17 km (Hien & Compaoré, 2006). Egalement entre le début de l'année 2007 – date d'une première enquête menée dans cette ville (Boyer, Delaunay, & Leroux, 2007) - et la fin de l'année 2008, nous avons pu constater l'importance de cette croissance spatiale, puisque l'espace urbanisé couvrait une surface d'environ 240 km<sup>2</sup> ; ainsi en moins de deux ans, cet espace urbanisé a crû d'environ 10 km<sup>2</sup>, alors que la population a augmenté d'environ 140 000 personnes, si l'on se fonde sur le taux de croissance de cette période.

La lecture de cet espace urbain est fortement marqué par l'histoire de la ville et notamment par la reproduction de cette distinction entre espace loti et espace non loti et par la succession de différentes phases de lotissement au fil des années et en fonction des politiques urbaines. La structure et les caractéristiques du bâti, quelque soit sa vocation, sont à replacer dans cette histoire urbaine particulière à la capitale burkinabè. Ainsi, la densité comme le type de bâti renseignent sur la manière de construire et d'occuper la ville. Si la densité d'occupation de la ville apparaît comme relativement faible, elle connaît des variations importantes en fonction des types de quartiers, permettant d'esquisser des vocations, des niveaux d'équipement de certains quartiers par rapport à d'autres.

A Ouagadougou, l'une des problématiques qui marque le plus les modes d'occupation et d'expansion de l'espace urbain est celle du lotissement des quartiers. Classiquement, la ville se divise entre les quartiers lotis et les quartiers non-lotis, ces derniers ayant tous pour vocation d'être lotis un jour. Au moment de l'enquête, les quartiers non lotis représentaient 40,4% de l'espace urbanisé, chiffre peu important au regard d'autres périodes ; en effet, à la veille de la révolution, en 1981, ces mêmes quartiers occupaient 71% de la surface de la ville (Jaglin, 1995). L'enquête ayant été faite à la fin d'une décennie marquée par de grandes vagues de lotissement, la part des

quartiers non lotis est peu importante. Cette lecture binaire de l'espace urbain n'est pas totalement satisfaisante dans la mesure où d'une part, les quartiers non lotis sont amenés à être lotis, repoussant sans cesse le front de la « ville légale », et d'autre part, ces espaces, lotis comme non lotis, ne constituent pas forcément des catégories homogènes, dépendants des âges de leur construction et de leur mode de peuplement. Dans les typologies construites, le choix de dépasser la dichotomie entre quartiers lotis et quartiers non-lotis a été fait afin d'interroger sa pertinence et de sortir d'une lecture homogénéisant les quartiers.

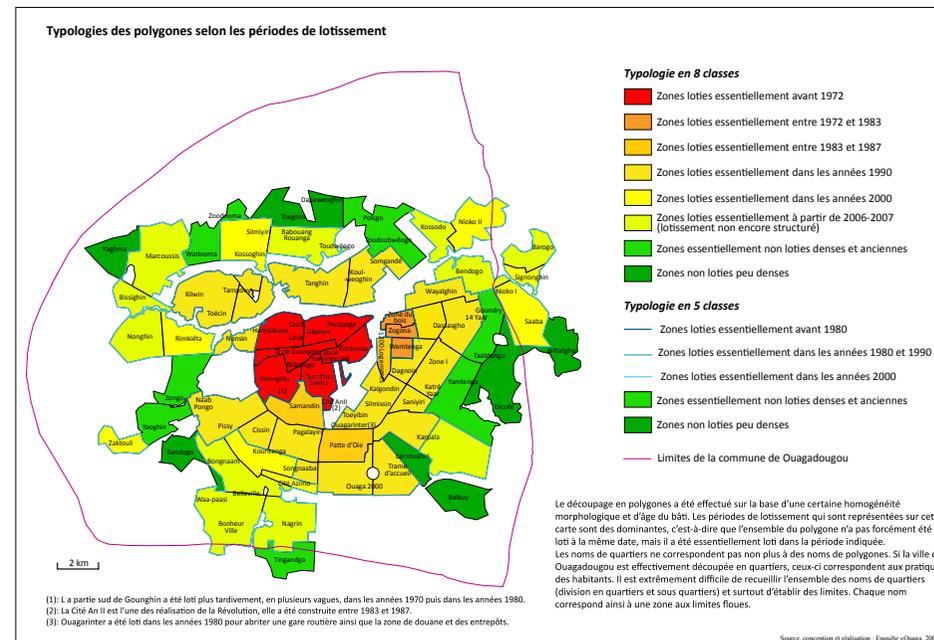
Une première classification des polygones s'appuie uniquement sur la période de leur lotissement. Par rapport à d'autres capitales ouest-africaines, Ouagadougou n'a bénéficié que tardivement (après la 2<sup>nd</sup> guerre mondiale) d'aménagement urbains, dont les lotissements ; que ce soit au cours de la période coloniale, comme dans la vingtaine d'années qui a suivi l'indépendance, rare est le foncier dont la propriété est reconnue officiellement, malgré un souhait accru d'accès au logement indépendant de la part de nombreux Ouagalais. Au fil des décennies, l'une des conséquences est le développement rapide de quartiers non lotis qui ont pour vocation de répondre au déficit de logement en l'absence d'opérations d'envergure de lotissement ; cette logique d'expansion urbaine est encore largement valable aujourd'hui. Illégale au regard du droit, cette occupation est tolérée par les autorités étatiques puis, plus tard, municipale. Plus spécifiquement depuis la période sankariste des années 80, et malgré la mise en place de la Réforme Agraire et Foncière, ceux qui veulent accéder à une parcelle dans un quartier non loti l'acquièrent auprès des chefs coutumiers<sup>70</sup>, avant de la construire. Lors des opérations de lotissement, les autorités municipales procèdent à un recensement des maisons occupées puis à une attribution des parcelles redécoupées, les occupants présents étant alors prioritaires. La politique de lotissement est fondée sur la reconnaissance de l'occupation préalable de l'espace, ce qui n'empêche pas des formes de spéculation, voire de corruption.

L'analyse des différentes phases de lotissement (Cf. : carte ci-dessous) qui se sont succédées permet de distinguer des âges du bâti urbain, influant également sur la densité d'occupation du sol, les équipements... La période avant 1972 caractérise ainsi les premiers lotissements qui se sont succédés pendant la colonisation et dans la dizaine d'années qui a suivi l'indépendance ; ces quartiers constituent aujourd'hui le centre-ville ancien de Ouagadougou. Au cours des années 1970 (de 1972 à 1983), les quartiers non-lotis se sont développés de manière très importante, cette période correspondant à la fois à une baisse importante des lotissements et à une croissance urbaine forte. L'arrivée au pouvoir de Sankara en 1983 constitue un tournant en

<sup>70</sup> Malgré des variations selon les quartiers et une tendance globale à l'augmentation, les prix restent modiques, de 50 000 francs CFA à 200 000 francs CFA environ.

matière de politique urbaine et foncière ; d'une part, la Réforme Agraire et Foncière amène à une nationalisation du foncier et d'autre part, émerge le principe d'un lotissement systématique des quartiers, parallèlement à la construction de cités destinées aux classes moyennes (surtout fonctionnaires), qui vont conduire au déguerpissement et au relogement d'habitants du centre (Bilibambili, Kalgondin...). Si la période révolutionnaire est trop brève pour avoir durablement changé la structure de l'espace urbain, elle a impulsé cette logique de croissance de l'espace urbanisé s'appuyant sur des vagues de lotissement. Ainsi, alors que les années 1990 ont concouru avec un fléchissement des lotissements, comparativement à la période précédente, la mise en place du processus de décentralisation dans les années 2000, et la prise en main par les mairies du processus de lotissement<sup>71</sup>, ont conduit à des lotissements massifs. Ceux-ci ont culminé particulièrement à partir de 2005, c'est-à-dire au cours des années précédant l'enquête, ce qui explique en grande partie la relative faiblesse de l'espace urbanisé non loti en 2009.

Très logiquement, la répartition spatiale de ces vagues de lotissement renvoie à une structuration et une organisation de l'espace urbanisé du centre vers la périphérie. Cette dernière reste occupée largement par des quartiers non lotis, qui se distinguent selon la densité de leur bâti et de leur occupation. Alors que certains sont construits depuis une vingtaine d'années, voire plus, et présentent donc une trame dense et organisée du bâti, d'autres, généralement situés sur les marges, sont en cours de construction et d'occupation et présentent alors de nombreux espaces non occupés. La carte ci-dessous reprend cette typologie selon les périodes de lotissement et les caractéristiques des quartiers non lotis permettant de mettre en évidence les inégalités de traitement du bâti urbain selon les périodes et les politiques urbaines.



<sup>71</sup> Notons qu'en l'absence de revenus réguliers tirés de l'impôt, les lotissements constituent une importante source de financement pour les municipalités, puisque ceux qui se voient attribuer une parcelle, se doivent de payer des droits de régularisation à leur mairie de résidence.

Une telle classification ne suffit pas à dire la diversité de l'espace urbain. Une seconde classification a été élaborée croisant cette donnée historique avec une analyse plus fine du profil de chacun des polygones selon les caractéristiques socio-économiques

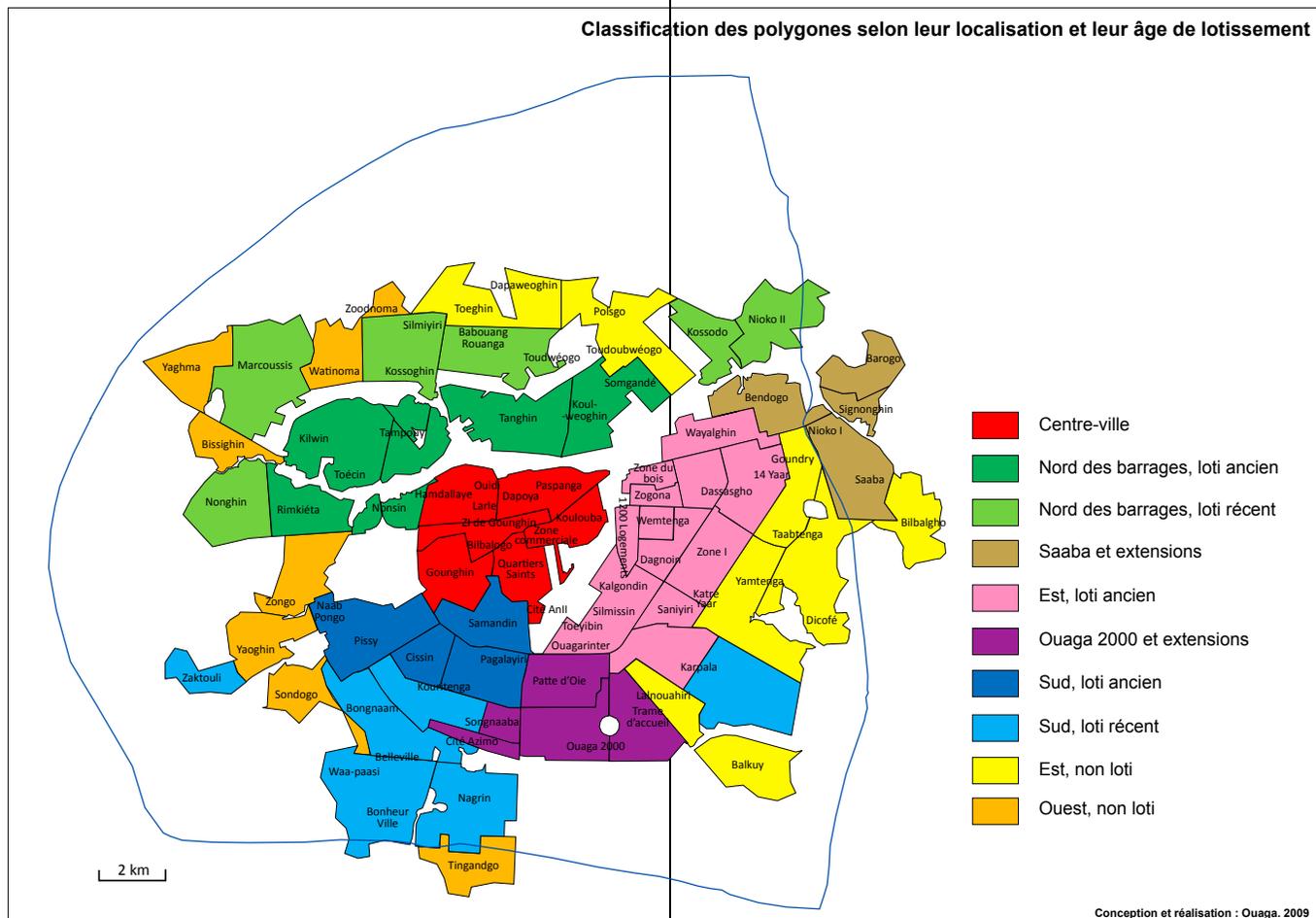
de leur occupation. Cette dernière classification introduit la dimension résidentielle dans l'analyse de l'espace urbain, bien que l'ensemble du bâti – résidentiel ou non – nous concerne ici. Se composant de 10 classes (Cf. : carte ci-dessous), elle permet de distinguer de grandes zones en fonction de leur localisation, de l'histoire de leur peuplement, tout en reprenant en grande partie les périodes de lotissement et leurs implications en termes de bâti. Ainsi, le centre-ville présente la même configuration que dans la classification précédente ; structurée autour du noyau urbain ancien, il renvoie aussi à des types de pratiques comme à des modes

d'occupation et des vocations originales du bâti. Au nord des barrages, ont été distingués d'une part les quartiers anciennement lotis et d'autre part, ceux lotis plus récemment. Si dans les deux cas, il s'agit plutôt de quartiers populaires – les barrages semblant avoir un effet repoussoir sur les modes d'habiter –, des quartiers comme

Tampouy ou Tanghin s'inscrivent dans l'histoire coloniale de la ville, alors que ceux de Marcoussis, Kossoghin... renvoient à une histoire plus récente, celle d'une ville lotie dans les années 2000. Ces derniers sont également doublement mis à distance du centre-ville, à la fois par les barrages et par la ceinture verte.

En périphérie, au nord-est de la ville, la commune de Saaba et les quartiers limitrophes, constituent la première extension hors du périmètre de la commune de Ouagadougou ; ayant bénéficié d'une opération particulière de lotissement, ces quartiers abritent des catégories relativement aisées tout en conservant un noyau villageois plus ancien. A l'est du centre-ville, les quartiers anciennement lotis, s'ils présentent des profils de bâti hétérogènes en lien avec leur ancienneté et leur histoire, ont en commun leur proximité et leur grande accessibilité autant au centre-ville

qu'à certains équipements dont l'université. Au sud, à la périphérie, Ouaga 2000 et certains des quartiers limitrophes (les cités de Cissin, la Trame d'accueil et la Patte d'Oie) occupent une place originale. Ouaga 2000 résulte d'une volonté de l'Etat burkinabè de déconcentrer le centre-ville en transférant au sud le palais présidentiel et



à terme l'ensemble des ministères et ambassades. Peu résidentiel, ce quartier abrite surtout les classes aisées dont l'influence a débordé au-delà de ses limites au fil d'opérations de lotissement par des promoteurs privés ou de rachat d'un bâti ancien. De la même manière qu'au nord de la ville, les quartiers lotis du sud de la ville ont été distingués en fonction de leur période de lotissement, celle-ci influant autant sur l'occupation que sur la structuration du bâti urbain. Plus éloignés et moins bien reliés au centre-ville que les quartiers de l'est, ils bénéficient de leur proximité par rapport à Ouaga 2000, devenu un pôle attractif et d'activités.

Les quartiers non lotis quant à eux ne sont plus caractérisés par la densité de leur bâti, mais par leur simple localisation à l'est ou à l'ouest de la ville (des quartiers non lotis plus isolés au nord ou au sud ont été ajoutés à l'une ou l'autre de ces catégories). Cette typologie obéit plus à une définition en fonction de la distance et de l'accessibilité au centre-ville qu'en fonction des caractéristiques mêmes des quartiers ; ceux de l'est bénéficient d'une localisation plus avantageuse que ceux de l'ouest, isolés au-delà du camp militaire et du barrage situés sur la route de Bobo-Dioulasso.

#### *La définition des situations de cohabitations*

L'unité statistique primaire étant le logement, nous avons observé des formes de cohabitation, qui peuvent être décrites ensuite en fonction des liens de parenté avec le référent-logement. Les logiques de cohabitation ont été catégorisées pour rendre compte non seulement du processus de construction de la famille (construction du couple, naissance des enfants), mais de formes de complexification et de densification du logement, qui dépendent par exemple de l'emploi domestique, de la prise en charge des générations antérieures... Ainsi, pour affiner les formes de cohabitation au sein du logement, cinq catégories sont retenues pour l'analyse :

- *logement à composition unipersonnel* : le logement est occupé par une seule personne qui est de fait le référent ;
- *logement à composition nucléaire* : le logement est occupé par un couple avec ou sans enfants ou par l'un des deux parents avec ses enfants
- *logement à composition complexe* : le logement est occupé par une ou plusieurs personnes qui ont un lien de parenté avec le référent-logement, mais qui ne sont ni son conjoint ni l'un de ses enfants
- *logement à composition complexe* : le logement est occupé par au moins une personne qui n'a pas de lien de parenté avec le référent-logement, quelque soit les liens entretenus avec les autres cohabitants
- *logement à composition cohabitante* : le logement est occupé par au moins deux personnes qui en partagent les charges et qui n'ont pas de lien de parenté, de façon qu'il n'est pas possible de distinguer un référent-logement

#### *La définition des situations de résidence et des mobilités*

L'enquête-pilote a mis en évidence la présence d'une population de passage ou temporairement absente dont l'importance justifiait de la décompter, notamment dans le cadre d'une problématique du peuplement de la ville par les mobilités. Les résidents de droit retenus par les recensements ne composent pas la totalité des citoyens qui peuplent la capitale. Pour affiner les pratiques résidentielles, six catégories sont définies et distinguées pour l'analyse.

- A. *Résident habituel présent* : individu qui a passé la nuit précédant l'enquête dans le logement et qui le considère comme son domicile principal. En cas de doute, il doit y demeurer plus de six mois dans l'année.
- B. *Résident habituel absent depuis moins de trente jours non consécutifs* (calculés sur l'année précédant l'enquête) habite principalement le logement enquêté mais n'y a pas passé la nuit précédant l'enquête. Le nombre cumulé de jours d'absence sur l'année n'excède pas trente jours (calculé à partir du calendrier annuel).
- C. *Résident habituel absent depuis plus de trente jours non consécutifs* : individu qui habite le logement à titre principal (même critère que précédemment) mais qui n'y a pas passé la nuit précédant l'enquête. Le nombre cumulé de jours d'absence sur l'année est supérieur ou égal à trente jours non consécutifs et inférieurs à six mois (pour se prévaloir de la résidence habituelle).
- D. *Résident temporaire présent depuis au moins trente jours non consécutifs* (sur l'année précédant l'enquête) ou qui a l'intention de rester pendant ce temps durant l'année à venir. C'est une personne qui a passé la nuit dans le logement enquêté, mais qui ne le considère pas comme son domicile. Le critère des trente jours est appliqué pour les distinguer de la catégorie suivante, conformément au délai retenu pour les résidents habituels absents.
- E. *Résident temporaire présent depuis moins de trente jours non consécutifs* (calculé sur l'année précédant l'enquête) et qui n'a pas l'intention de rester pendant au moins trente jours non consécutifs. La durée cumulée inférieure à un mois distingue cette catégorie de la précédente.
- F. *Résident temporaire absent* : Individu qui n'a pas passé la nuit précédant l'enquête dans le logement, n'est pas considéré par les cohabitants comme résident habituel mais y a passé trente jours non consécutifs, pour le moins, durant l'année écoulée.

Rappelons que ces définitions, appliquées au relevé transversal, s'accordent à et complète le calendrier rétrospectif des mobilités annuelles. Certains déplacements se font de et vers le logement de référence selon un rythme quotidien ou hebdomadaire. Les mobilités qualifiées d'intermédiaires n'impliquent pas un changement de la

résidence principale mais s'effectuent vers une ou des résidences temporaires/secondaires. Les migrations supposent un changement de la résidence principale.

### Le calcul des indices de niveau de vie et de confort du logement

L'enquête pilote a dissuadé de demander le revenu des habitants, mal connu pour les activités informelles et qu'une certaine pudeur, notamment de la pauvreté, aurait pu fausser. Pour estimer le niveau de vie du logement, le protocole a préféré établir un inventaire complet de l'équipement dont le détail est présenté dans les fiches suivantes.

**MODULE 1-G. EQUIPEMENT DU LOGEMENT**

**M1-G-1. Votre logement est-il équipé de sanitaires en propre ?**

<input type="checkbox"/>	1	Pas de sanitaires en propre
<input type="checkbox"/>	2	Sanitaires extérieurs sans fosse septique
<input type="checkbox"/>	3	Sanitaires extérieurs avec fosse septique
<input type="checkbox"/>	4	Sanitaires avec chasse d'eau
<input type="checkbox"/>	5	Autres (en clair) : .....

**M1-G-2. Dans votre logement, l'approvisionnement en eau se fait par ... ?**

<input type="checkbox"/>	1	Robinet privatif
<input type="checkbox"/>	2	Robinet commun
<input type="checkbox"/>	3	Borne fontaine / forage
<input type="checkbox"/>	4	Vendeur d'eau
<input type="checkbox"/>	5	Autre (en clair) : .....

**MODULE 1-G. EQUIPEMENT DU LOGEMENT (SUITE)**

**M1-G-3. Dans votre logement, quelle est la principale source d'éclairage ?**

<input type="checkbox"/>	1	Electricité
<input type="checkbox"/>	2	Groupe électrogène ou solaire
<input type="checkbox"/>	3	Lampe à pétrole, bougies, lampes électriques
<input type="checkbox"/>	4	Autres (en clair) : .....

**M1-G-4. Votre logement dispose-t-il d'une cuisine en propre ?**

<input type="checkbox"/>	1	Oui
<input type="checkbox"/>	2	Non

**M1-G-5. Dans votre logement, avec quelle énergie faites-vous la cuisine ?**

<input type="checkbox"/>	1	Bois de chauffe
<input type="checkbox"/>	2	Charbon de bois
<input type="checkbox"/>	3	Pétrole
<input type="checkbox"/>	4	Gaz
<input type="checkbox"/>	5	Electricité
<input type="checkbox"/>	6	Autre (en clair) : .....

**M1-G-6. Votre logement est-il équipé de ..... ?**

	Radio	1- Oui	2- Non
	Téléviseur	1- Oui	2- Non
	Poste radio-cassette (ou CD)	1- Oui	2- Non
	Téléphone fixe	1- Oui	2- Non
	Cuisinière	1- Oui	2- Non
	Réfrigérateur	1- Oui	2- Non
	Ventilateur	1- Oui	2- Non
	Ordinateur	1- Oui	2- Non
	Climatiseur	1- Oui	2- Non

Deux niveaux d'équipement sont définis, estimés selon deux méthodes, soit quatre indices qui sont rappelés calculés pour le logement et non pas pour les individus ; c'est une donnée collective contextuelle<sup>72</sup>. Le premier niveau évalue le confort élémentaire du logement apporté par la disposition de sanitaires, le mode d'approvisionnement en eau, le branchement au réseau électrique, la disposition d'une cuisine. Ces commodités, que l'on pourrait considérer minimales, relèvent plutôt de l'aménagement collectif du quartier, même si tous les habitants de maisons desservies n'y ont pas toujours accès. Le second ensemble est composé des biens plus personnels, qui révèlent le niveau de vie du fait de leur prix, de leur rareté et d'un caractère moins indispensable. Ce sont les éléments énumérés dans la dernière question : radio, téléviseur, téléphone fixe, ordinateur, climatiseur... A été ajoutée la

<sup>72</sup> A l'échelle de l'individu, c'est la catégorie occupationnelle, proche de la notion de catégorie socioprofessionnelle (CSP), qui qualifie le niveau socio-économique des Ouagalais.

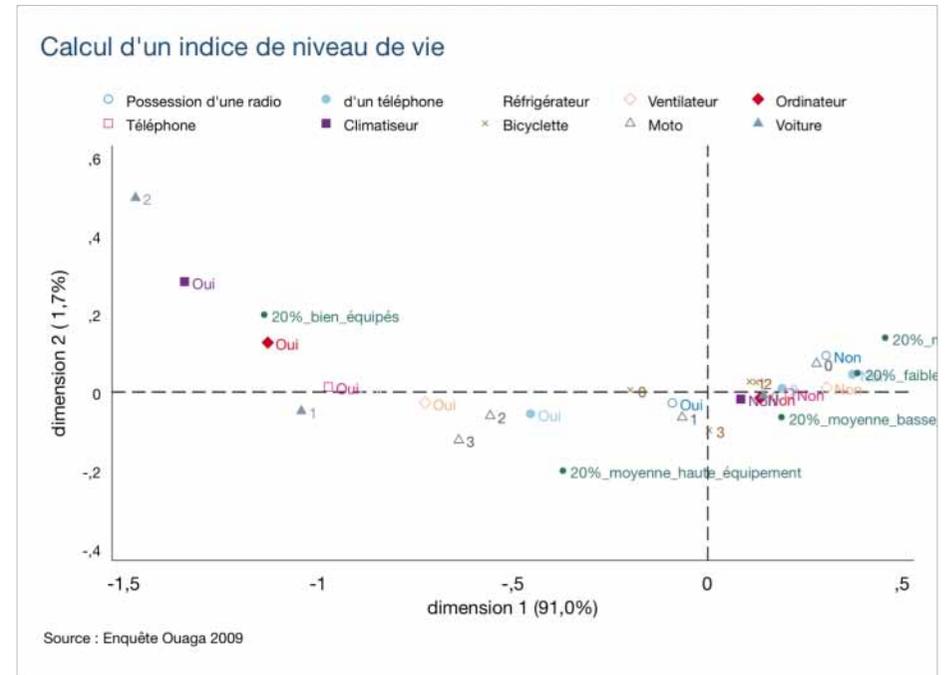
présence de bicyclette, moto et voiture qui ne sont pas des équipements collectifs mais dénotent l'aisance économique des occupants.

Il a été envisagé de procéder de deux manières pour calculer chaque indice. La première consiste à pondérer chaque équipement selon qu'il importe pour définir l'équipement élémentaire et le niveau de vie. Certains bien sont en effet accessibles et possédés par un grand nombre (le téléphone, une radio par exemple), d'autres révèlent un niveau de vie élevé (une voiture, un climatiseur notamment) ; ils « pèsent » donc plus. L'exercice est en partie arbitraire, même s'il est raisonné et s'appuie sur la connaissance de la société et la distribution statistique des biens et des indices. Un dosage est requis pour discriminer plus finement certains segments de la société. L'avantage est de disposer d'un critère qui ne dépend pas du contexte (contrairement à la suivante) et autorise la comparaison entre les capitales de l'enquête ou avec le contexte rural (à condition de conserver la même pondération).

La seconde méthode, préférée lors des analyses, consiste à introduire une sélection de biens d'équipement dans une analyse factorielle pour en déduire un score, soit les coordonnées de la projection des logements sur l'axe principal, éventuellement secondaire. L'avantage est de disposer de scores calibrés pour un objet précis (équipement de base, de niveau de vie) et normalisés<sup>73</sup>. Disposant de mesures continues, les comparaisons entre les logements, selon d'autres caractéristiques, s'en trouvent facilitées car les indices ainsi calculés facilitent l'analyse économétrique par régression. Ils seront utilisés pour, en l'absence de statistiques sur revenu, disposer de repères socio-économiques.

Pour le score dit d'équipement, sous-entendu élémentaire, l'analyse factorielle intègre la présence ou pas de sanitaires, d'un robinet privatif, de l'accès privatif à l'électricité et la disposition d'une cuisine en propre. Ces trois équipements sont proches, donc associés, sur le plan factoriel, en fait sur l'axe 1 qui contient 99% de l'inertie. Le score de niveau de vie se focalise sur les biens énumérés précédemment (présence ou absence). Les moyens de transport sont inscrits en fonction de leur nombre par logement, la dernière classe rassemblant trois moyens ou plus.

<sup>73</sup> Centrées sur la moyenne et réduites à l'écart-type et de distribution normale, une propriété absente du premier indice.



L'intérêt analytique de cette cartographie des variables est de positionner la possession de chaque item par rapport aux autres. Ainsi les logements équipés d'une radio disposent souvent d'une moto. La non-possession d'une bicyclette se situe plus du côté des logements bien équipés, en disposer signale les ménages modestes. Réfrigérateur et téléphone se trouvent souvent associés. Dans ce plan, le premier score calculé sur l'équipement de base, est placé comme variable illustrative. Le fait que les modalités basses soient regroupées du côté des logements modestes indique qu'il est plus discriminant des habitations au bas de l'échelle. Le score de niveau de vie, que l'on lit sur l'axe 1 horizontal distingue mieux les ménages qui possèdent déjà un niveau élevé de commodités élémentaires. A l'extrême de l'axe, se trouvent les ménages avec deux voitures et un climatiseur.

### Le relevé des activités et la définition du travail

Le questionnaire relatif à l'occupation individuelle est passé auprès des individus de 12 ans et plus ; un âge précoce qui correspond grosso modo à la fin du cycle scolaire primaire. Ce choix autorise de déceler les inactivités précoces, en particulier féminines et rurales après les études et avant l'union. La pluriactivité est fréquente en milieu rural, mais le choix a été fait de tenter de l'identifier dans les contextes urbains également ; d'autant que l'activité principale n'est pas toujours rémunérée. Le questionnaire distingue donc l'activité principale de l'activité secondaire, selon les mêmes critères pour les définir. Pour toutes les questions, une formulation en clair est demandée quand la personne ne se reconnaît pas dans les catégories proposées ; cela autorise une correction plus fine des déclarations et réduire les cas imprécis.

L'activité est définie par les cinq composantes présentées dans le formulaire qui suit. Ce sont des modalités perceptibles par tous, ensuite analysées pour reconstruire une catégorisation synthétique englobant les inactifs ; tout le monde doit rentrer dans une modalité des statuts socioprofessionnels. Les modalités d'inactivité sont assez précises pour distinguer les étudiants des personnes âgées, le travail non rémunéré comme les tâches domestiques. Le statut des travailleurs et le secteur d'activité sont renseignés. Le lieu d'exercice à différencier des modalités numériquement importantes et hétérogènes comme le travail indépendant ou informel, selon qu'il est exercé dans un local dédié ou dans la rue, au domicile. Le lieu autorise de prendre en compte la contrainte forte de la capacité à se déplacer dans la ville pour travailler. Le type d'entreprise (publique, privée, familiale) aide à distinguer le corps des fonctionnaires à la rémunération stable, le salariat domestique des employés, parmi d'autres distinctions utiles à l'analyse.

**Occupation (Uniquement 12 ans et plus)**

**M4-B-2.** Quelle a été votre occupation principale au cours du mois précédent, celle à laquelle vous avez consacré le plus de temps ?

1	Travail	→ M4-C-1
2	Interruption momentanée de travail pour cause :	
	a	Maladie
	b	Vacances
	} → M4-C-1	
3	Chômage	→ M4-B-3
4	Inactifs :	
	a	Etudes
	b	Retraite
	} → M4-B-3	
5	Tâches domestiques	
6	Autre (en clair) : .....	

**M4-C-1.** Si vous travaillez, quel est ce travail ? (en clair)

.....

**M4-C-2.** Quel statut avez-vous dans votre activité ?

1	Employeur/patron	5	Apprenti
2	Indépendant	6	Aide familial
3	Salarié/employé permanent	7	Stagiaire
4	Journalier	8	Autre (en clair) : .....

**M4-B-3.** Est-ce que vous avez une occupation secondaire au cours du mois précédent ?

1	Oui
2	Non

**M4-B-4.** Si oui, quelle est-elle ?

1	Travail	→ M4-C-6
2	Etudes	} → M4-F
3	Tâches domestiques	
4	Autre (en clair) : .....	

**M4-C-6.** Quel est le travail effectué pour votre occupation secondaire ? (en clair)

.....

**M4-C-7.** Quel statut avez-vous dans votre activité secondaire ?

1	Employeur/patron	5	Apprenti
2	Indépendant	6	Aide familial
3	Salarié/employé permanent	7	Stagiaire
4	Journalier	8	Autre (en clair) : .....

**M4-C-3.** De quel secteur d'activités relève l'entreprise où vous travaillez ?

1	Agriculture/mines
2	Industrie/artisanat
3	Commerce
4	Autres services

**M4-C-4.** Quel est le type de lieu où vous exercez votre activité ?

1	Dans ce logement
2	Dans un atelier ou une boutique du même bâtiment
3	Dans un bâtiment autre que celui de résidence
4	Dans la rue ou sur une place publique (ou marché non couvert)
5	Porte-à-porte ou ambulancier
6	Dans un véhicule (y compris charette)
7	Autre (en clair) : .....

**M4-C-5.** Dans quel type d'entreprise exercez-vous cette activité ?

1	Public et parapublic
2	Entreprise associative (coopérative, syndicat, église...)
3	Privé
4	A son compte
5	Familiale
6	Autre (en clair) : .....

**M4-C-8.** De quel secteur d'activités relève l'entreprise où vous travaillez ?

1	Agriculture/mines	3	Commerce
2	Industrie/artisanat	4	Autres services

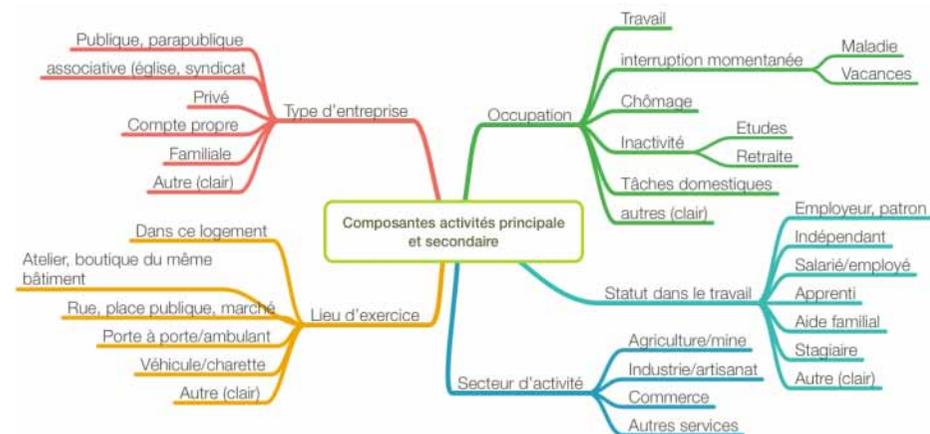
**M4-C-9.** Quel est le type de lieu où vous exercez votre activité ?

1	Dans ce logement
2	Dans un atelier ou une boutique du même bâtiment
3	Dans un bâtiment autre que celui de résidence
4	Dans la rue ou sur une place publique (ou marché non couvert)
5	Porte-à-porte ou ambulancier
6	Dans un véhicule (y compris charette)
7	Autre (en clair) : .....

**M4-C-10.** Dans quel type d'entreprise exercez-vous cette activité ?

1	Public et parapublic
2	Entreprise associative (coopérative, syndicat, église...)
3	Privé
4	A son compte
5	Familiale
6	Autre (en clair) : .....

Ces composantes déduites du formulaire sont résumées dans le diagramme suivant, il s'applique à l'activité principale et secondaire si pratiquée.



Par leur nombre et le détail retenu, si elles étaient utilisées telles quelles, les composantes de l'activité complexifieraient l'analyse car il conviendrait de les introduire de façon répétitive pour chaque description individuelle. Il est donc impératif de reconstruire une nomenclature simplifiée et synthétique qui résume cette description élémentaire conçue pour le relevé, soit un équivalent des catégories socioprofessionnelles (CSP) (Desrosières & Thévenot, 1979). Créer une nomenclature *ad hoc* est un palliatif à l'absence d'estimation du revenu, concrètement impossible à moins d'envisager un décompte régulier. Et encore, dans des situations de travail informel ou agricole tout particulièrement, les gains quotidiens variables ne sont pas comptabilisés par les intéressés. Mais surtout, l'absence d'une rémunération ne signifie pas l'inactivité. Or le groupe des personnes qui ne tirent pas un revenu de leur travail est hétérogène. Un retraité ne se compare pas à un apprenti, une femme au foyer à des étudiants, le chômeur à un handicapé. Sans compter les individus qui omettent tout simplement de déclarer leur inactivité, pour la cacher parfois. Il est pourtant impératif de couvrir toute la population, incluant les inactifs, en tenant compte de ces différences de statut ; le travail se définit aussi par le non-travail, qui peut être majoritaire dans certaines configurations démographiques.

Dans les économies en transition, il est particulièrement ardu de définir le travail hors marché, qualifié souvent d'informel ou précapitaliste (Barthélémy, 1998). La multiplication des définitions de l'informalité exprime aussi cette impuissance face à la diversité des formes sociales des rapports de production, exprimant par exemple les relations intergénérationnelles ou de genre autant que des formes issues des économies domestiques (Copans, Remarques sur la nature du salariat en Afrique Noire, 1987). Ces formes transitoires se superposent aussi à des précarités

économiques qui touchent certains, du fait des rapports de dépendance ou des difficultés d'accès au travail rémunéré (Copans, 2014).

L'élaboration de catégories synthétiques a été conduite conjointement à l'analyse qui met le doigt sur les qualités à attendre de cette redéfinition du travail. Même si elles sont techniques, certaines exigences sont prioritaires pour l'analyse statistique. Comme toute classification, les nouvelles catégories doivent former les groupes les plus homogènes possible – d'individus qui se ressemblent par l'activité – tout en étant bien différenciées entre elles. Cet objectif est généralement atteint par des classifications automatiques, mais qui présentent deux difficultés. En l'absence de revenu, cela suppose d'utiliser les cinq descripteurs relevés par l'enquête. Et les essais en ce sens montrent que ces briques élémentaires différencient mal l'activité et surtout que les configurations des plans factoriels (ou inertie) changent d'un contexte à l'autre. Par exemple, en milieu rural il est difficile de distinguer les agriculteurs qui forment l'essentiel de la population, même en introduisant l'équipement du logement finalement peu discriminant. À leur côté, se détache une petite minorité de fonctionnaires ou salariés difficile à distinguer alors que le contexte urbain l'exige. Les classifications n'opèrent pas pareillement à chaque niveau de l'échelle sociale. Une autre difficulté est que les classes occupationnelles ainsi créées ne sont pas définissables de manière simple et perçue par tous. De surcroît, en travaillant avec des échantillons modestes, certaines catégories peuvent devenir peu documentées, gênant voire faussant les inférences statistiques. Un bon équilibre des effectifs est préférable.

Or ce n'est pas le cas des classifications automatiques : les catégories créées doivent être perceptibles par le lecteur et être socialement reconnues. Un fonctionnaire est facile à identifier, surtout dans un milieu urbain où il forme une relative élite à qui tout habitant est confronté. Dans l'Afrique sahélienne, un grand commerçant est une figure sociétale, un cadet social se distingue par différents marqueurs (célibat, travail à la tâche, apprentissage...). Sous-entendue par cette reconnaissance, c'est bien de la prise en compte des rapports sociaux de production dans les catégories statistiques dont il s'agit ; être attentif aux formulations sociales par les acteurs est une manière de les intégrer. Ainsi, les agriculteurs se déclarent eux-mêmes indépendants ou aides familiaux selon la position dans le groupe domestique, une distinction plus opérante que l'informalité ou le salariat. Cette perception collective peut être un moyen de hiérarchiser les statuts socioprofessionnels, ce qui sera proposé.

Les différentes temporalités utilisées par le protocole d'enquête ajoutent de nouveaux prérequis. Le détail fin des classifications de l'activité n'est concevable que lors d'une observation transversale, quand la description ne fait pas appel à des événements anciens, biographiques. Il est par exemple possible de décrire l'activité secondaire, se renseigner sur des périodes courtes de cessation d'activité. Déjà le retour sur le travail en cours d'année oblige à simplifier, plus encore quand on remonte dans le temps. L'analyse biographique privilégiée en démographie repose sur l'identification de

transitions entre différents statuts ou états : acquisition de l'autonomie, accès au travail salarié, perte d'un emploi... la multiplication des catégories crée une profusion de transitions possibles qu'il est préférable de concevoir en amont. A ce propos les trajectoires féminines présentent une complexité qu'il ne faudrait pas manquer. En milieu rural notamment, la période entre la fin de l'école et le mariage se distingue par un sous-emploi caché qui parfois se transforme en salariat urbain temporaire par la migration. Le mariage et la maternité marque un retour au travail domestique non rémunéré. Il n'est néanmoins pas définitif car les pratiques matrimoniales prédominantes en fin de cycle (veuvage, polygamie) les amènent à reprendre une activité rémunérée, souvent informelle. Les catégories retenues ne doivent pas occulter ces changements de statuts qui ne sont pas linéaires. Une autre dimension à considérer est la relation avec les autres trajectoires. Le parcours matrimonial vient d'être évoqué, mais les parcours résidentiels sont également à prendre en compte, en particulier les passages entre des lieux et des économies différentes.

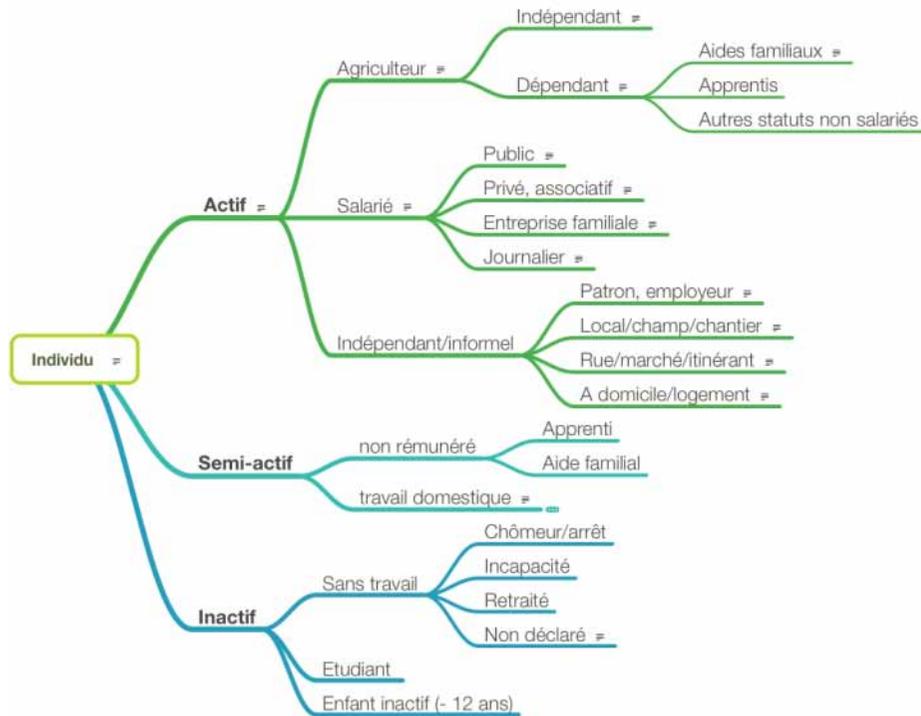
Cette remarque rappelle une dernière exigence de comparabilité. Le protocole a été appliqué dans les deux contextes urbains et ruraux que l'on peut être amené à mettre en vis à vis, donc avec des catégories identiques. Cela est également requis pour l'analyse biographique puisque les individus parcourent des économies et des espaces différents. Un exemple-type de cet impératif est la catégorie des agriculteurs/éleveurs qui dans un premier temps avait été exclue de l'analyse du travail dans la ville de Ouagadougou. Évidemment, en milieu rural (à Nouna par exemple<sup>74</sup>) elle constitue la grande majorité des actifs. Mais le passage par ce statut est notable dans les histoires professionnelles des Ouagalais originaires de ce milieu. La réintroduire pour les citadins a révélé le poids de l'agriculture urbaine, maraîchère mais aussi du fait de l'extension de la ville qui absorbe les villages périphériques.

Les nomenclatures reconstruites sont résumées dans le diagramme suivant qui met en évidence leur organisation hiérarchique. Cet emboîtement est communément adopté pour permettre des agrégations *ad hoc*. Les salariés par exemple sont peu nombreux en zone rurale, où ils sont regroupés sans distinction. En revanche, en milieu urbain il convient de distinguer les fonctionnaires, nombreux et identifiables, des salariés du privé et de l'économie associative. L'autre binôme oppose les journaliers, qui sont de jeunes travailleurs masculins, souvent d'origine rurale ou en situation précaire et les salariées dans les « entreprises » familiales, jeunes filles employées domestiques rémunérées. Ces sous-groupes sont numériquement importants et correspondent à des profils-types de l'économie urbaine.

La création d'une catégorie intermédiaire des « semi-actifs » est moins habituelle, qui nuance la partition binaire entre les actifs et les inactifs. Elle est apparue pertinente en cours d'analyse en constatant un ensemble important de travailleurs qui contribuent à l'économie locale mais ne sont pas ou peu rémunérés ou bien se trouvent dans une situation précaire ou transitoire. Elle prend ce caractère au cours du cycle de vie, c'est un passage vers des formes plus stable d'activité ; elle l'est aussi pour ses modalités sociales qui relèvent plus d'un mode de production domestique que du marché. Ce sont de jeunes apprentis ou aides familiaux hors agriculture qui peuvent bénéficier d'avantages en nature ou d'une gratification, mais qui le plus souvent apportent une main-d'œuvre gratuite du fait de leur situation de dépendance. Ce groupe intermédiaire rassemble surtout les femmes qui se consacrent aux tâches domestiques à titre exclusif.

Le groupe des inactifs a été simplifié en trois sous-ensembles. Le premier est le résultat du seuil de 12 ans établi pour définir l'entrée dans la vie active. Il est précoce pour le contexte urbain, moins dans les sociétés rurales agricoles qui confient aux enfants la surveillance du petit bétail ou des corvées quotidiennes. Concrètement, il concrétise la fin de la scolarité primaire obligatoire qui peut amener ceux qui ne suivent pas le cycle secondaire à une période d'inactivité. Les scolaires ou étudiants de 12 ans et plus composent le second groupe d'individus distraits des tâches productives. Le troisième groupe réunit toutes les autres formes d'inactivité, certaines étant distinguées dans les analyses transversales. L'agrégation est envisagée à la carte, finalement souvent retenue car les distinctions n'ont pas semblé fondées. Plusieurs critères n'opèrent pas dans une économie urbaine sahélienne, a fortiori rurale. Le chômage est perçu et déclaré principalement par les salariés, comme la retraite. L'incapacité est diversement déclarée, exprimant des situations hétérogènes allant du handicap à la vieillesse. Mais surtout l'analyse a montré qu'un nombre d'individus ne déclaraient pas une occupation ni le fait d'être inoccupés. Ce ne sont pas de simples valeurs manquantes car ils se manifestent à des âges particuliers et l'omission apparaît un tant soit peu délibérée, du moins elle semble bien révéler l'aspect escamoté (honteux) du sous-emploi : certains jeunes adultes dont on attend qu'ils travaillent par exemple.

<sup>74</sup> Autre lieu de passage de l'enquête en 2010.



Une autre distinction appelle un commentaire qui illustre les choix à conduire au cas par cas. Si la catégorie des agriculteurs s'impose en zone rurale, elle n'avait pas été d'emblée envisagée dans les capitales. La réintroduire par souci de généralisation a permis de mettre en évidence l'agriculture urbaine et l'absorption des villages périphériques par l'étalement urbain. La catégorie prend surtout de l'importance pour la restitution de la trajectoire biographique des citoyens quand elle comporte un passage dans le secteur primaire de leur province d'origine ; ce qui n'est pas rare dans une capitale peuplée par l'exode rural.

Plusieurs sélections ne sont pas immédiates, d'autant que cet aspect de la construction des nomenclatures est peu abordé dans la littérature. Survient parfois un dilemme entre l'acceptation de la déclaration spontanée des enquêtés et la tentation de les reformuler. Quand 8 actifs sur 10 sont agriculteurs, des distinctions doivent être introduites pour rendre compte de statuts sociaux différents : salariés/journaliers, aide familial, indépendant... En général l'autonomie est affirmée par le chef de l'unité domestique productive et les femmes et enfants se considèrent aides familiaux dans l'exploitation des terres ou la garde des troupeaux. Pourtant, il arrive que des hommes d'âge mur, mariés et exploitant des parcelles de terre en propre se considèrent

dépendants pour reconnaître l'autorité de l'aîné de la concession. A contrario, une femme peut se prévaloir de cette autonomie si le mari exerce une autre activité ou si elle développe une production agricole complémentaire, de maraîchage par exemple. Tenter d'affiner ces déclarations peut passer par l'adjonction de considérations complémentaires tel que l'âge ou le statut matrimonial. Des essais ont montré que ce serait une erreur. Tout d'abord parce que l'enquêteur formé, et qui apprécie *in situ* les déclarations des acteurs, est plus à même de cocher la bonne réponse, contextualisée. Mais surtout adjoindre d'autres informations prises à des variables introduites par la suite comme explicatives revient à introduire de l'endogénéité dans les modèles de régression et les interprétations. Dans le cas des agriculteurs, la question centrale pour le suivi des trajectoires est de voir quand et comment s'acquière (ou se perd) l'autonomie au cours du cycle de vie, selon le sexe, la situation matrimoniale... des interactions qui doivent bien être identifiées.

Cette règle élémentaire guide d'autres décisions au moment de la construction des nomenclatures. La question par exemple s'est posée d'introduire ou pas l'activité secondaire dans l'établissement des occupations ou statuts, comme c'est souvent le cas en analyse transversale. Cela consiste par exemple à considérer comme active une personne qui ne pratique qu'une activité secondaire, à temps partiel ou occasionnellement. Cette option a été délaissée pour deux raisons. La première est que l'activité secondaire peut être considérée comme une variable indépendante pour voir comment elle varie selon le sexe, l'éducation et l'activité principale de la personne. Dès lors, l'introduire comme composante des catégories socioprofessionnelles l'écarte *in fine* de l'analyse de celles-ci. La seconde raison est qu'elle ne peut être demandée qu'au moment de l'enquête, pas pour les périodes anciennes lors des relevés biographiques<sup>75</sup>, les réponses incertaines compliquent inutilement les modèles de durée. L'impératif de cohérence suggère donc de n'avoir qu'une seule définition pour les différentes temporalités.

<sup>75</sup> Ni même d'ailleurs dans le relevé mensuel de l'année précédant l'enquête car le calendrier est difficile à établir et compliquerait le traitement.

## Bibliographie

- Agence G2 Conception. (2012). *Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Ouagadougou. Rapport de présentation*. Ouagadougou: Commune de Ouagadougou.
- Barthélémy, P. (1998). Le secteur urbain informel dans les pays en développement : une revue de la littérature. *Revue Région et Développement*, (7), pp. 1-47.
- Benao, A. B. (2011). *Foncier urbain et dynamique citoyenne aux marges de la ville. Cas du lotissement du quartier de Zongo (arrondissement de Boulmiougou)*. Mémoire de Maîtrise. Département de Sociologie. Ouagadougou: Université de Ouagadougou.
- Biehler, A. (2006). Renouveau urbain et marginalisation. Le cas d'habitants du centre-ville de Ouagadougou - Burkina Faso. *Revue Tiers-Monde*, 185, pp. 57-78.
- Blomm, D. E., Canning, David, & Sevilla, Jaypee. (2003). *The demographic dividend. A new perspective on the economic consequences of population change*. Santa Monica: RAND.
- Boyer, F., & Delaunay, D. (2009). *Peuplement de Ouagadougou et développement urbain : rapport provisoire*. Ouagadougou: Multigr.
- Boyer, F., Delaunay, D., & Leroux, G. (2007). *Ouaga 2007 : habiter, peupler, socialiser par les mobilités*. multigr., IRD, Ouagadougou.
- Bredeloup, S. (2006). Réinstallation à Ouagadougou des "rapatriés" burkinabè de Côte d'Ivoire. *Afrique Contemporaine*, 217, pp. 185-201.
- Bredeloup, S., & Zongo, M. (2016). *Repenser les mobilités burkinabè*. Paris: L'Harmattan.
- Chauvel, L. (2001). La responsabilité des générations. *Revue Projet*, 266, pp. 14-22.
- City Development Strategy. (2007). *Etude diagnostique de l'agglomération de Ouagadougou. Rapport définitif*. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme - UN Habitat - PNUD - Ville de Ouagadougou - Cities Alliance, Ouagadougou.
- Commune de Ouagadougou. (2009). *Projet d'aménagement et de développement des quartiers périphériques. Mission d'appui à maîtrise d'ouvrage*. Direction de l'Urbanisme - Projet de termes de référence du POS, Ouagadougou.
- Copans, J. (2014). Pourquoi travail et travailleurs africains ne sont à la mode en 2014 dans les sciences sociales. Retour sur l'actualité d'une problématique du XXe siècle. *Politique africaine*, (133), pp. 25-43.
- Copans, J. (1987). Remarques sur la nature du salariat en Afrique Noire. *Revue Tiers-Monde*, 28 (110), pp. 315-332.
- Coquery-Vidrovitch, C. (2014). From residential segregation to African urban centres : city planning and the modalities of change in Africa South of the Sahara. *Journal of Contemporary African Studies*, 32 (1), 1-12.
- Coquery-Vidrovitch, C. (1988). Villes coloniales et histoire des Africains. *Vingtième Siècle. Revue d'Histoire*, 20, pp. 49-73.
- Deboulet, A. (2012). Villes globales convoitées et inégalités. *Idées économiques et sociales*, 1 (167), 37-47.
- Delaunay, D., & Boyer, F. (2016). *La famille Ouagalaise. Entre fonction reproductive et arrangements résidentiels*. Paris: IEDES.
- Desrosières, A., & Thévenot, L. (1979). Les mots et les chiffres : les nomenclatures socioprofessionnelles. *Economie et Statistique*, 110/1, pp. 49-65.
- Fourchard, L. (2002). *De la ville coloniale à la cour africaine. Espaces, pouvoirs et sociétés à Ouagadougou et Bobo-Dioulasso (Haute Volta), fin XIXe siècle - 1960*. Paris: L'Harmattan.
- Fournet, F., Meunier-Nikiéma, A., & Salem, G. (2008). *Ouagadougou (1850-2004). Une urbanisation différenciée*. (F. Fournet, A. Meunier-Nikiéma, & G. Salem, Éd.) Marseille: IRD Editions.
- Galor, O. (2011). *United growth theory*. Princeton: Princeton University Press.
- Gervais-Lambony, P., & Dufaux, F. (2009). Justice...Spatiale ! *Annales de Géographie*, 665-666, pp. 3-15.
- Groupe Huit, & Grand Lyon. (2009). *Réflexion sur le POS de Ouagadougou. Atelier n°3*. Diaporama, Mairie de Ouagadougou - Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme - AFD, Ouagadougou.
- Hien, P. C., & Compaoré, M. (2006). *Histoire de Ouagadougou des origines à nos jours*. Ouagadougou: DIST (CNRST).
- Jaglin, S. (1995). *Gestion urbaine partagée à Ouagadougou*. Paris: Karthala.
- Jaglin, S. (2012). Services en réseaux et villes africaines : l'universalité par d'autres voies? *L'Espace géographique*, 41 (1), 51-67.
- Meyer, P.-E. (2008). De Bancoville à la ville moderne. Dans F. Fournet, A. Meunier-Nikiéma, & G. Salm, *Ouagadougou (1850-2004). Une urbanisation différenciée* (pp. 25-37). Marseille: IRD Editions.

- Meyer, P.-E. (2008). L'impact de la Révolution de 1983. Dans F. Fournet, A. Meunier-Nikiéma, & G. Salem, *Ouagadougou (1850-2004). Une urbanisation différenciée* (pp. 39-48). Marseille: IRD Editions.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2008). *Politique Nationale de l'Habitat et du Développement Urbain. Décret n°2008-431*. Présidence du Faso, Ouagadougou.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2008). *Rapport sur la campagne d'inscription au programme "10000 logements sociaux" et son processus de mise en oeuvre*. Ouagadougou.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2009). *Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga, Horizon 2025*. Ouagadougou: Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.
- Prat, A. (1996). Ouagadougou, capitale sahélienne : croissance urbaine et enjeu foncier. *Mappemonde* (1), 18-24.
- United Nations, D. o. (2014). *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision*, . Récupéré sur <https://esa.un.org/unpd/wup/DataQuery/>