

# IMPACT DE L'URBANISME EVENEMENTIEL SUR L'ACCES AU LOGEMENT : ÉTUDE DE LA FETE NATIONALE TOURNANTE AU BURKINA FASO (1995 A 2023)

IMPACT OF EVENT-DRIVEN URBAN PLANNING ON ACCESS TO HOUSING: A STUDY OF THE ROTATING NATIONAL HOLIDAY IN BURKINA FASO (1995 TO 2023)



| Maxime SAWADOGO <sup>1\*</sup> | Sompougobnoma Euloges KABORÉ <sup>1</sup> | et | Yélézoumin Stéphane Corentin SOME <sup>1</sup> |

<sup>1</sup>. Université Norbert ZONGO | Département de Géographie | Laboratoire de recherche en Sciences Humaines (LABOSH) | Koudougou | Burkina Faso |

| DOI: 10.5281/zenodo.1335154 | Received July 15, 2023 | Accepted August 17, 2023 | Published August 21, 2024 | ID Article | Sawadogo-Ref07-2-19ajiras150824 |

## RESUME

**Contexte** : Chaque 11 décembre, le Burkina Faso commémore son accession à l'indépendance. Depuis 2007, cette célébration est organisée de manière tournante dans l'un des chefs-lieux des treize (13) régions du pays, au lieu de la capitale. Cette commémoration constitue une opportunité pour les localités hôtes de bénéficier d'investissements divers : construction et aménagement de voiries urbaines, infrastructures sportives, salles polyvalentes, cités des forces vives, entre autres. Ainsi, l'État injecte annuellement des dizaines de milliards en investissements dans ces localités. **Objectif** : Cette étude vise à analyser la contribution de cette politique d'« urbanisme événementiel » à l'accès au logement et au foncier dans deux villes moyennes ayant accueilli l'événement : Koudougou en 2012 et Tenkodogo en 2019. **Méthodes** : La méthodologie de recherche a combiné des entretiens de terrain, des observations directes, des analyses documentaires et le traitement d'images satellitaires. **Résultats** : L'organisation du 11 Décembre se caractérise par l'aménagement de parcelles viabilisées au sein des « cités des forces vives » et la construction de logements sociaux dans les villes hôtes. Cependant, ces réalisations ne constituent pas une offre adaptée à tous les citoyens, ce qui se traduit par une faible occupation des logements construits et l'émergence de conflits. Par ailleurs, l'accès au logement et le développement des quartiers informels demeurent des problématiques prégnantes pour ces villes. **Conclusion** : Les investissements réalisés à l'occasion des festivités du 11 Décembre pour faciliter l'accès au logement s'avèrent insuffisants pour répondre aux besoins diversifiés des citoyens des villes moyennes hôtes. Les défis en matière d'accès au logement et de développement urbain restent persistants, soulignant la nécessité d'une approche plus inclusive et durable de l'urbanisme événementiel.

**Mots-clés** : Burkina Faso, événement urbain festif, villes moyennes, foncier, logement.

## ABSTRACT

**Context**: Every December 11th, Burkina Faso commemorates its independence. Since 2007, this celebration has been organized on a rotating basis in one of the capitals of the country's thirteen (13) regions, rather than in the national capital. This commemoration provides an opportunity for the host localities to benefit from various investments: construction and development of urban roads, sports infrastructure, multipurpose halls, "Cités des Forces Vives" (Cities of Active Forces), among others. Thus, the state annually injects tens of billions in investments into these localities. **Objective**: This study aims to analyze the contribution of this policy of "event-driven urbanism" to housing and land access in two medium-sized cities that hosted the event: Koudougou in 2012 and Tenkodogo in 2019. **Methods**: The research methodology combined field interviews, direct observations, documentary analysis, and the processing of satellite images. Results: The organization of the December 11th festivities is characterized by the development of serviced plots within the "Cités des Forces Vives" and the construction of social housing in the host cities. However, these developments do not offer suitable housing for all city dwellers, resulting in low occupancy of the constructed homes and the emergence of conflicts. Additionally, access to housing and the development of informal neighborhoods remain pressing issues for these cities. **Conclusion**: The investments made during the December 11th celebrations to facilitate housing access prove insufficient to meet the diverse needs of city dwellers in the host medium-sized cities. The challenges related to housing access and urban development persist, highlighting the need for a more inclusive and sustainable approach to event-driven urbanism.

**Keywords** : Burkina Faso, festive urban event, medium-sized towns, land, housing.

## 1. INTRODUCTION

Le processus d'urbanisation en Afrique a connu un rythme soutenu depuis plusieurs décennies. Dans les années 1960, en Afrique, environ 15 habitants sur 1000 résidaient dans une ville [1]. Ce taux a dépassé les 50 % en 2023, selon les dernières données de la révision d'Africapolis 2023, et devrait être le plus rapide au monde d'ici 2050. Cette croissance se manifeste en grande partie dans les petites et moyennes agglomérations [2], alors que la dynamique des investissements urbains actuels se concentre principalement dans les villes-métropoles. Ces villes, dites « primatiales » [3], dominent la structure urbaine de la plupart des pays d'Afrique subsaharienne. Elles concentrent les ministères, les administrations centrales, les sièges sociaux des banques, des grandes entreprises, et cette centralisation continue de s'intensifier. Il en résulte une macrocéphalie urbaine, source de déséquilibres dans la structure urbaine de ces pays, avec pour corollaire un certain nombre de problématiques liées à la taille même de ces villes primatiales. Dans le contexte actuel d'intensification de

l'urbanisation et des politiques de décentralisation, il est nécessaire de dépasser cette concentration pour accorder une attention particulière aux villes qui, derrière les métropoles dominantes, structurent les armatures urbaines nationales [4]. Leur étude permet d'envisager des modes alternatifs d'urbanisation en Afrique et de saisir des dynamiques spécifiques.

Au Burkina Faso, les villes moyennes, au nombre de onze (11), comprennent l'ensemble des capitales régionales à l'exception des villes métropoles de Ouagadougou et Bobo-Dioulasso. Elles assurent d'office des fonctions administratives et économiques et concentrent une population importante. De ce fait, les problématiques foncières et de logement y sont particulièrement prégnantes, alors que la quasi-totalité de ces villes moyennes présente des niveaux d'aménagement contrastés. L'une des solutions envisagées pour y remédier est la réalisation d'investissements massifs dans le domaine du logement et de l'aménagement foncier à travers un événement majeur : l'organisation tournante de la fête de l'indépendance, le 11 décembre de chaque année. Lancées en 2007, ces festivités ont permis d'engager les investissements ponctuels les plus importants jamais réalisés dans ces villes moyennes pour leur développement. Ziniaré, dernière ville bénéficiaire, doit boucler le cycle des onze (11) villes moyennes. C'est dans ce contexte que la présente étude a été initiée afin d'évaluer la contribution de cette politique à l'accès au logement et au foncier dans les villes moyennes hôtes de Koudougou et de Tenkodogo, respectivement chefs-lieux des régions du Centre-Ouest et du Centre-Est du Burkina Faso.

## 2. MATÉRIELS ET MÉTHODES

### 2.1 Sites d'étude

Cette étude comparative a été menée dans deux villes moyennes du Burkina Faso : Koudougou et Tenkodogo. Koudougou, capitale de la Région du Centre-Ouest et chef-lieu de la province du Boulkiemdé, est située à 100 km à l'ouest de Ouagadougou (2,37° de longitude ouest, 12,25° de latitude nord). La ville s'étend sur environ 160 km<sup>2</sup> et est divisée en dix secteurs urbains. Selon l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSD), en 2019, Koudougou comptait 160 239 habitants dans sa zone urbaine et 56 591 dans ses villages rattachés, totalisant 216 830 habitants. La ville bénéficie d'un climat soudano-sahélien avec une pluviométrie annuelle moyenne de 800 mm.

Tenkodogo, chef-lieu de la région du Centre-Est, est située à environ 188 km au sud-est de Ouagadougou (0,38° de longitude ouest, 11,78° de latitude nord). La ville couvre une superficie de 125 km<sup>2</sup> et est divisée en sept secteurs urbains. En 2019, sa population était estimée à 148 943 habitants. Tenkodogo jouit d'un climat soudanien avec une pluviométrie annuelle moyenne de 900 mm.

Ces villes ont été sélectionnées selon les critères suivants :

1. Statut de ville moyenne (population entre 100 000 et 300 000 habitants).
2. Expérience récente en tant qu'hôte de la célébration tournante de la fête nationale du 11 décembre (Koudougou en 2012, Tenkodogo en 2019).
3. Représentativité géographique (Koudougou à l'ouest, Tenkodogo à l'est).

### 2.2 Justification du choix des villes étudiées

L'ensemble des villes moyennes selon l'armature urbaine du Burkina Faso ont accueilli les investissements du 11 décembre. Le choix porté sur Koudougou et Tenkodogo a été effectué suivant des critères spécifiques :

- La trajectoire historique : ville du premier président du pays, Koudougou, connu son heure de gloire puis fut progressivement marginalisée lorsqu'il fut écarté du pouvoir. Elle est devenue par la suite symbolique des protestations sociales, ce qui lui avait valu le surnom de « Benghazi » ou ville « rebelle » [8] en référence à ce bastion rebelle lors de la crise libyenne. Tenkodogo a une trajectoire historique moins imbibée de manifestations d'opposition frontale au pouvoir central. Cette différence permet de saisir comment l'incidence des dynamiques politiques ou de pouvoir à travers deux trajectoires historiques différentes peuvent influencer la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme événementielle au service du développement urbain.

- La localisation et le positionnement dans les dynamiques régionales voire nationales : la ville de Koudougou est située à 100 km de Ouagadougou et facilement accessible, dans une région frontalière de celle de la capitale Ouagadougou. Par contre, la ville de Tenkodogo est quasiment à 190 kilomètres de Ouagadougou et il existe une région intermédiaire entre celle dont elle relève et celle dont est issue la capitale Ouagadougou. Les relations que ces deux villes entretiennent entre le fonctionnement rural et la ville métropole de Ouagadougou sont donc différentes.

- La structuration économique : Tenkodogo est située sur la route nationale qui mène au Togo, une des plus grandes voies du Burkina Faso pour ne pas dire la plus importante en termes de quantité de fret (RN16). Koudougou par contre ne se situe sur une route nationale à fort fret routier. Cependant, Koudougou jouit depuis longtemps de l'installation d'industries d'établissements universitaires par rapport à Tenkodogo. Ces différences déterminent des réalités économiques aux influences urbaines différentes.

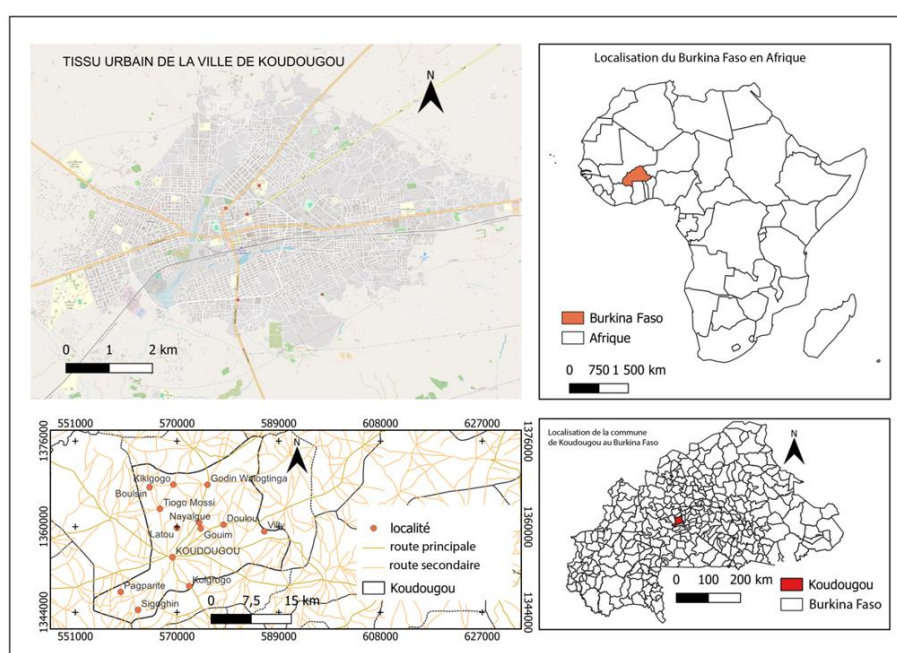
- L'accessibilité : malgré les défis sécuritaires, ce sont des villes considérées comme sûres facilitant la mise en œuvre des investigations de terrain.

- Les périodes d'organisation des festivités : la ville de Koudougou a accueilli les festivités en 2012 alors que c'est en 2019 que Tenkodogo a organisé les tiennes. Chaque période correspond à un régime politique différent et une gouvernance différente à la tête de ces villes. En 2012, les villes étaient dirigées par des élus locaux avec à leurs têtes, un maire et un conseil municipal. Les événements politiques survenus en 2014 ont profondément affecté le paysage politique de la gouvernance avec des reconfigurations politiques notables. Cette donne affecte également la configuration de l'organisation des festivités du 11 décembre.

### 2.3 Présentation des zones d'étude

La ville de Koudougou est la capitale de la Région du Centre-Ouest et le chef-lieu de la province du Boulkiemdé. Elle est située à 100 km à l'Ouest de Ouagadougou dans le plateau mossi et à 282 km de Bobo-Dioulasso. Le site de la ville correspond aux coordonnées géographiques 2,37° de longitude ouest et 12,25° de latitude nord. En dehors du chemin de fer qui traverse la ville, une route bitumée de 33 km relie l'agglomération aux deux plus grandes villes du pays. A ces deux principales voies, il importe d'ajouter d'autres axes tels que les routes nationales N°13 (en direction de Yako), N°14 (en direction de Dédougou) et N°21 (en direction des villes de Réo, Toma et Tougan). Avec une superficie d'environ 160 km<sup>2</sup>, selon le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) [5], Koudougou est administrativement subdivisé en dix (10) secteurs. La population de la commune de Koudougou est de 160 239 habitants en 2019 selon l'Institut National de la Statistique et de la Démographie (INSD). Deux types de population coexistent sur le territoire communal : une population urbaine, habitant les dix (10) secteurs de la commune (Koudougou centre) qui compte 160 239 habitants et une population rurale qui habite les quinze (15) villages rattachés avec 56 591 habitants.

De la synthèse de l'évolution du tissu urbain et des opérations d'aménagement, il ressort que la commune disposait en 2012 de 41 334 parcelles pour une surface lotie de 5 165 ha et environ 2 294 ha étaient en cours de lotissement pour environ 19 222 parcelles à dégager. De l'estimation des besoins en surfaces loties suivant la logique d'une parcelle pour un ménage, il ressort qu'avant 2025, il ne doit pas y avoir de besoin d'extension de lotissement à Koudougou. Le nombre de parcelles estimé à 41 334 déjà dégagées effectivement et implantées après le cumul de toutes les opérations de lotissement en 2012, est largement suffisant et dépasse même le nombre de ménage de la ville jusqu'en 2025.



**Figure 1** : Localisation de la ville de Koudougou.

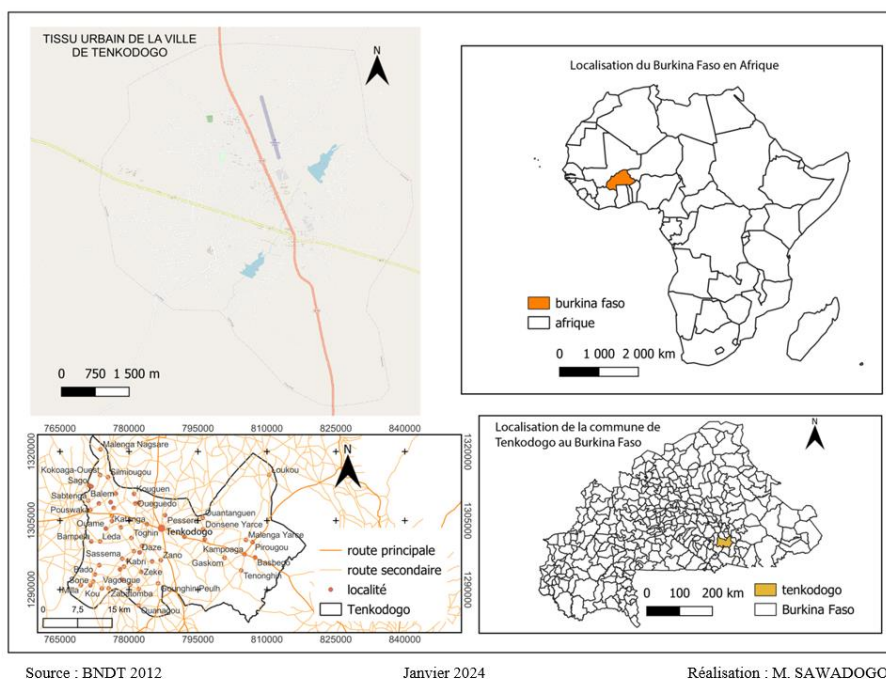
La commune de Tenkodogo quant à elle, est localisée dans la partie nord de la province du Boulgou, dans la région du Centre-Est au Burkina Faso. Elle est située à environ 185 km de Ouagadougou la capitale, à 105 km au nord de la frontière du Togo et à 80 km de la frontalière du Ghana. Aujourd'hui chef-lieu de la province du Boulgou et de la région du Centre Est, Tenkodogo a été érigée en commune en 1973 et fait chef-lieu de département en 1974.

La commune s'étend sur une superficie de 1147 km<sup>2</sup>. Elle est limitée à l'Est par les communes de Bissiga et de Lalgaye, à l'Ouest par celle de Garango, au Sud par celles de Bagré et de Bané et au Nord par celles de Dialgaye et de Tensobtenga. Elle occupe de ce fait une position géostratégique qui favorise les échanges avec le Togo et le Ghana, du fait de son statut

et de sa localisation. La commune est traversée par deux principales routes que sont la route nationale N°16 de direction Nord -Sud et la route nationale N°17 de direction Ouest-Est. La route nationale N°16 draine un important trafic car, elle conduit à la frontière entre le Burkina Faso et le Togo.

La population de la commune de Tenkodogo est passée de 77 148 habitants au recensement général de la population (RGP) de 1985 à 100 639 habitants au recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1996, puis à 124 985 au RGPH de 2006. Elle a augmenté, entre 1985 et 2006, au taux annuel moyen de 2,32%. Sur la même période, la population du centre urbain de Tenkodogo a augmenté à un taux annuel moyen de 3,12% et la périphérie rurale, à un taux annuel moyen de 1,94%. En somme, la population du centre urbain augmente à un rythme plus accéléré alors que celle rurale augmente à un rythme moindre. Cette population urbaine est passée de 44 491 habitants en 2006 à 60 936 habitants en 2019. Le centre urbain connaît une densité moyenne qui est passé de 1057,55 hbts/km<sup>2</sup> en 2006 à 1472,21 hbts/km<sup>2</sup> en 2019. En 2019, la population communale est passée à 159 105 habitants.

La ville de Tenkodogo a connu sa plus forte expansion entre 1999 et 2010, avec plus de la moitié de l'espace aménagé depuis 1956. Autrement dit, plus de 52,2% de l'aire de la ville a été loti en une décennie contre 47,8% en 40 ans. Cette expansion spatiale exponentielle ne reflète guère le besoin réel en logement. Dans l'ensemble, les différents lotissements n'ont été que de simples découpages parcellaires sans viabilisation des trames créées. Il y a même des zones inondables qui ont été transformées en parcelles d'habitation sans viabilisation préalable. Comme bilan, on peut souligner que les différentes opérations de lotissement ont permis de dégager près de 11 587 parcelles dans la ville de Tenkodogo. Ces parcelles occupent une superficie de 1 532 ha soit 24,47 % du périmètre du SDAU en 2012 [6]. En 2017, la zone lotie à occupation régulière occupe 35% de la zone d'habitation de la ville. La zone lotie à occupation irrégulière couvre plus de 65% de la zone d'habitation. La zone d'habitat spontanée jouxte les deux routes nationales (16 et 17) et occupe actuellement une très faible superficie (environ 10% de la zone d'habitation). Le taux de mise en valeur des parcelles de la ville est faible (37% selon le plan communal de développement (PCD) de 2017) avec des disparités selon les secteurs [7].



**Figure 2 :** localisation de la ville de Tenkodogo.

## 2.4 Collecte de données

La collecte de données s'est déroulée sur une période de six mois, de janvier à juin 2023, utilisant une approche mixte :

- Revue de littérature : Une analyse systématique de 50 publications académiques, 20 rapports gouvernementaux et 10 documents de planification urbaine (SDAU, PCD) a été effectuée. Les bases de données consultées incluent Scopus, Web of Science et les archives nationales du Burkina Faso.
- Entretiens semi-structurés : 80 entretiens au total ont été menés, 40 dans chaque ville, répartis comme suit :

- 15 avec des responsables municipaux et des urbanistes,
- 15 avec des résidents locaux (sélectionnés par échantillonnage aléatoire stratifié par secteur),
- 10 avec des acteurs du secteur immobilier (promoteurs, agents immobiliers).

Les entretiens, d'une durée moyenne de 60 minutes (écart-type : 15 minutes), ont été menés en français ou en mooré selon la préférence du participant. Ils ont été enregistrés numériquement avec un enregistreur Zoom H4n Pro et transcrits verbatim pour analyse.

**c) Observations de terrain** : Des visites systématiques des secteurs de chaque ville ont été effectuées, totalisant 100 heures d'observation (50 heures par ville). Une grille d'observation standardisée a été utilisée, notant :

- Caractéristiques du bâti (matériaux, hauteur, densité),
- État des infrastructures (routes, électricité, eau),
- Dynamiques d'occupation de l'espace (formelle vs informelle),
- Présence et état des équipements liés au 11 décembre.

**d) Analyse documentaire** : Les documents suivants ont été analysés en détail :

- 10 rapports du comité national d'organisation de la fête du 11 décembre (2010-2020),
- 15 documents des directions régionales de l'urbanisme et de l'habitat,
- L'étude d'évaluation du CAPES (2021) sur l'impact de la célébration tournante,
- 5 années de budgets municipaux (2015-2020) pour chaque ville.

**e) Collecte de données géospatiales** : Des images satellitaires Landsat (résolution 30m) et Sentinel-2 (résolution 10m) ont été acquises pour les périodes 1995, 2005, 2015 et 2023, couvrant les deux villes et leurs périphéries dans un rayon de 10 km.

## 2.5 Traitement et analyse des données

L'analyse des données a suivi un processus en trois étapes :

### 1. Analyse qualitative :

- Les transcriptions d'entretiens et les notes d'observation ont été codées et analysées thématiquement à l'aide du logiciel Iramuteq (version 0.7 alpha 2).
- Une analyse de contenu a été réalisée sur les documents collectés, utilisant une grille de codage préétablie et validée par deux chercheurs indépendants.

### 2. Analyse quantitative :

- Les données démographiques et urbaines ont été traitées avec Excel (version 2019) pour générer des statistiques descriptives.

### 3. Analyse spatiale :

- Les données géographiques ont été traitées avec QGIS (version 3.16) et Google Earth Pro.
- Une analyse diachronique de l'évolution urbaine a été réalisée en utilisant la méthode de classification supervisée des images satellitaires.
- Des cartes thématiques illustrant l'évolution urbaine et la distribution des investissements liés au 11 décembre ont été produites.

La période d'étude s'étend de 1995 à 2023, englobant trois recensements nationaux (RGPH 1996, 2006, 2019), permettant une analyse longitudinale des dynamiques urbaines et d'accès au logement.

## 2.6 Considérations éthiques

Cette étude a reçu l'approbation du comité d'éthique de l'Université de Ouagadougou (référence : CEUO-2023-01) le 15 décembre 2022. Tous les participants ont fourni un consentement éclairé écrit avant les entretiens. Les données ont été anonymisées pour protéger la confidentialité des participants. Les enregistrements audio et les transcriptions sont conservés sur un serveur sécurisé avec accès limité aux chercheurs principaux.

## 3. RESULTATS

### 3.1 Les cités des forces vives

La construction de la cité des forces vives est une solution que le gouvernement a envisagée pour résoudre les difficultés d'infrastructures de logement lors des célébrations de la fête nationale. A Koudougou, les propriétaires terriens ont accepté de dégager une grande partie de leurs champs, soit 46 hectares pour la construction de cette cité. En contrepartie, ils ont eu droit à des parcelles de 300 m<sup>2</sup> sur un autre site. La commission d'attribution des parcelles est dirigée par le gouverneur de la région. Pour réglementer l'aménagement, un cahier de charges de la cité des forces vives est élaboré. Le lancement officiel de la construction des villas du 11 Décembre a eu lieu en juin 2012. Selon l'étude d'évaluation du CAPES, 397 parcelles ont été attribuées dans la cité des forces vives. Avant les festivités, le niveau d'aménagement et de viabilisation de la cité était de 100%, environ 110 villas ont pu être achevées et équipées sur 360 attendues au départ. En 2013, selon

les entretiens avec le directeur régional de l'Habitat et de l'Urbanisme du Centre-ouest, environ 190 villas étaient en cours d'achèvement et 60 chantiers en souffrance, soit moins de 5% du niveau d'exécution. Suite à cela, une instruction a été donnée à la commission, d'entamer les procédures en vue du retrait des parcelles en souffrance. En effet, conformément à l'article 60 du cahier de charges, l'attributaire de parcelle perd son droit de propriété sur la parcelle, si le niveau de mise en valeur constaté à l'évaluation d'étape est jugé insatisfaisant. Toutefois, l'attributaire peut garder sa parcelle dans un délai de 2 mois suivant la notification d'arrêt des travaux par le gouverneur s'il s'acquitte de la taxe de jouissance et des frais de viabilisation. En 2022, 331 logements sont réalisés totalement.

Pour la réalisation des logements, des plans de construction ont été imposés à cette cité en fonction de la position géographique qu'occupaient les différentes parcelles. Ainsi, les parcelles situées en face de la voirie principale (l'axe principale) ont été construites en hauteur. On constate que la plupart des logements situés en face de la nationale sont de type R+2 avec des plans différents d'une maison à une autre. Par contre, les autres parcelles ont fait l'objet d'un plan de type minimum F3.



**Figure 3** : Vue de la cité des forces vives de Koudougou avec des logements construits et inhabités (Cliché : SAWADOGO M., janvier 2024).

Concernant la cité des forces vives de Tenkodogo, sur une prévision initiale de 900 parcelles de la part la mairie, 750 parcelles ont été attribuées selon les entretiens avec le directeur régional de l'urbanisme et de l'habitat. A la veille des festivités, environ 350 bâtiments F2, F3 et F4 étaient achevés. En 2023, les entretiens avec la mairie révèlent qu'environ 650 bâtiments sont entièrement construits et près de 50 autres sont en cours de chantier. L'accès aux parcelles de la cité des forces vives est conditionné par le paiement d'une taxe (inscription de 35 000 FCFA) et d'une caution, donnant droit à une parcelle et en fonction de la position géographique de celle-ci par rapport à un axe principale, un modèle de bâtiment est imposé. La mise en valeur est imposée au nouveau propriétaire de la parcelle avant les festivités. En effet, les logements construits sont mis à la disposition des invités participants à la fête d'indépendance. Une fois la construction achevée, les propriétaires sont sous l'obligation de remettre les clés du logement pour l'hébergement des invités participants à la fête. Ils devenaient propriétaires exclusifs après le 11 décembre avec la remise des clés. Un exemple de cahier de charges applicable à la cité des forces vives est joint en annexe (Tenkodogo).



**Figure 4** : Vue d'une rue dans la cité des forces vives de Tenkodogo avec des logements de haut standing en cours de construction (Cliché : SAWADOGO M., janvier 2024).

### 3.2 Construction de logements sociaux et économiques

Dans le cadre des 11 Décembre, deux catégories de logements sont construites dans les régions concernées. Il s'agit des logements construits par les « forces vives » de la région concernée sur des terrains aménagés par l'Etat. Pour ce qui

concerne ces logements, ils sont utilisés pendant la commémoration du 11 Décembre pour loger les différents festivaliers. A la fin de la fête, ces logements sont remis à leurs propriétaires qui en font l'usage qui leur convient (habitation, location, etc.). Il y a d'autre part, les logements réalisés par des promoteurs immobiliers privés pour le compte du Programme National de Construction de Logements (PNCL). Ce programme est mis en œuvre par le Centre de gestion des Cités (CEGECI). Il s'agit d'une société d'Etat de promotion immobilière dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Dans la ville de Tenkodogo, 103 logements de deux types ont été construits et vendus :

- 90 logements F3 sociaux sur des parcelles de 300 m<sup>2</sup>, comprenant 02 chambres, 01 salon, 01 cuisine interne, 01 toilette interne ;
- 13 logements F4 économiques sur les parcelles en pan coupé, de superficie variable mais supérieure à 300 m<sup>2</sup>, comprenant 03 chambres, 01 salon, 01 cuisine interne, 02 toilettes dont une intégrée à la chambre principale.

Il faut préciser que les villes de Koupéla et Ouargaye ont chacune accueilli chacune la construction de 25 logements sociaux et économiques.

Les coûts moyens de cession au client des logements sont les suivants :

- Logement F3 social : 7 500 000 F CFA ;
- Logement F4 économique : 16 000 000 F CFA.

Pour l'acquisition des logements, une campagne de souscription est lancée sur une durée d'un mois environ. Un tirage au sort est effectué à l'issue de la phase de dépôt des dossiers de souscriptions. Ce tirage est fait par type de logement et concerne non seulement l'identité de l'attributaire, mais aussi, les références parcellaires de son logement, et ce pour faciliter l'établissement des certificats d'attribution de logements.

Pour être bénéficiaire d'un logement social de type F3, il faut remplir les conditions suivantes :

- Être inscrit au programme 40 000 logements et avoir au moins 21 ans ;
- Avoir des revenus réguliers mensuels compris entre 30 684 F CFA et 245 472 F CFA ;
- N'être pas propriétaire d'un logement décent dans la ville ;
- S'acquitter de l'apport personnel d'au moins 10% du coût de cession du logement ;
- Justifier de l'intention de financement d'une banque ou d'un établissement financier pour le paiement du reliquat du logement dans un délai de six (06) mois en cas de crédit acquéreur.

Pour l'accès au logement économique, les conditions suivantes sont demandées :

- Être inscrit au programme 40 000 logements ;
- Avoir au moins 21 ans ;
- Avoir des revenus réguliers mensuels supérieurs ou égaux à 245 472 F CFA ;
- N'être pas propriétaire d'un logement décent dans la localité sollicitée (engagement sur l'honneur) ;
- S'acquitter d'un apport personnel d'au moins 30% du coût de cession du logement ;
- Disposer d'une attestation de capacité financière délivrée par une banque ou un établissement financier pour le paiement du reliquat du logement dans un délai de six (06) mois en cas de crédit acquéreur.

Il sera établi au profit de chaque bénéficiaire, un certificat d'attribution provisoire de logement. Les documents définitifs ne sont remis au bénéficiaire qu'après le paiement intégral du coût du logement.

Pour la ville de Koudougou, il n'y a pas eu de construction de logements sociaux de la part des sociétés étatiques compétentes en la matière comme la CEGECI. Par contre, la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) a accompagné le mécanisme du 11 Décembre par la construction d'une cité de 100 villas. Les entretiens révèlent qu'à la veille de la célébration de la fête d'indépendance en 2012, la cité CNSS avait un taux de réalisation de 95%. Une première partie de la cité CNSS a été attribuée aux corps du personnel enseignant de l'Université Norbert Zongo. Quant à la deuxième partie de la cité, la population locale en a bénéficié. La majorité des constructions de cette cité se caractérise par la duplication d'un même plan de construction et par la grande taille des parcelles. Pour accéder aux logements construits, les requis stipulent qu'il faut être un professeur d'université et verser neuf (9) millions de FCFA pour une villa de type F3 et treize (13) millions de FCFA pour une villa de type F4.

### 3.2 Construction de logements sociaux et économiques

Sur le site de la cité des forces vives de Koudougou, des constructions de qualité ont été réalisées, notamment des villas avec dorures mais elles présentent un faible niveau d'occupation et une bonne partie des parcelles du site comporte des chantiers inachevés. Pour d'autres, la mise en valeur des terrains se limite à un mur de clôture. Bien que le cahier des charges oblige les attributaires de terrains à achever la réalisation des infrastructures et à remettre les clés au comité national d'organisation (CNO) du 11 Décembre à chaque fête nationale, il existe toujours des terrains totalement nus sur le site de Koudougou. Et cela plus d'une décennie après la célébration de l'indépendance. Par ailleurs, la cité des forces vives est toujours caractérisée par des maisons abandonnées ou inachevées. Les visites sur le site permettent de déceler des villas et des duplex inachevés, au milieu d'hautes herbes qui les surplombent souvent jusqu'aux fers à béton des poteaux. Leurs cours sont transformés à tort ou à raison en un véritable dépotoir où le voisinage vient déverser les ordures et autres déchets issus des ménages.



**Figure 5 et Figure 6** : Bâtiments inachevés dans la cité des forces vives de Koudougou (Cliché : SAWADOGO M., janvier 2024).

Quant à la cité CNSS, elle a également un taux d'occupation faible qui trouve sa justification par la nature des activités des occupants de ces logements. En effet, avec la mobilité permanente des enseignants de l'université Norbert Zongo, la partie octroyée à ce personnel du corps universitaire se trouve peu occupée. D'autres logements sur ce site sont en location à des organisations non-gouvernementales (ONG) ou structures étatiques. Par ailleurs, il faut noter que ces deux cités sont marquées par l'absence de certains équipements tels que ceux sanitaire, éducatif et de loisir, toute chose qui peut limiter le niveau d'occupation des logements. A cela s'ajoute le faible niveau d'aménagement de la cité CNSS : voies non bitumées, absence de caniveaux, mauvais état des voies d'accès.



**Figures 8 et 9** : Rues non aménagées dans la cité CNSS de Koudougou (Clichés : SAWADOGO M., janvier 2024).

Comparativement à Koudougou où on constate un niveau plus élevé de mise en valeur globale des parcelles de la cité des forces vives et un faible niveau d'occupation des logements construits, on remarque plutôt dans la cité des forces vives de Tenkodogo, trois ans seulement après sa mise en œuvre, un meilleur niveau d'occupation des logements auto-construits, et ce en raison de plusieurs facteurs :

- La cité est localisée à l'intérieur de la ville : c'est la zone dite de l'aéroport qui a été retenue pour l'implantation de la cité. Cette zone qui avait déjà fait l'objet d'un titre foncier de sécurisation était occupée sans autorisation par des ménages. Entre 2009 et 2010, la mairie avait recensé tous les ménages et leur avait distribué 358 parcelles afin qu'ils libèrent le site pour les besoins de projets futurs. Pendant ce temps, la ville s'était développée autour de cette zone réservée, devenue centrale. C'est ainsi qu'elle a été mobilisée pour accueillir la cité des forces vives.
- La proximité des équipements : de par sa localisation centrale dans la ville, la cité des forces vives profite de la proximité de la plupart des équipements et des services urbains.
- Le niveau de viabilisation : les investissements en termes de voirie ont été massifs dans la cité et se sont étendus aux quartiers limitrophes favorisant une excellente connexion inter-quartier et créant les conditions d'une habitabilité directe des logements construits.
- Le caractère de ville refuge : en raison de la crise sécuritaire, Tenkodogo au regard de sa localisation centrale dans la région est devenue peu à peu une ville refuge, où la demande en logements est de plus en plus croissante, surtout de



la part des salariés. Les fonctionnaires qui travaillent dans les localités environnantes installent leurs familles et leurs domiciles permanents dans cette ville. Ils font ensuite la navette entre leurs zones de travail et Tenkodogo, leur lieu de domiciliation.



**Figure 10** : Logements de standing élevé en auto-construction dans la cité des forces vives de Tenkodogo (Cliché : SAWADOGO M., janvier 2024).

Pour les logements sociaux, les observations de terrains révèlent un faible niveau d'occupation, certains même sont transformés en siège d'association. Par endroits, les souches d'herbes qui jonchent les entrées et les cours, l'aspect dégradé des revêtements sont des éléments qui mettent en évidence le caractère inhabité de ces logements. Seuls les logements sociaux de type F4, situés sur les pans coupés sont tous occupés et ont connu pour la plupart des modifications et des extensions. On remarque par ailleurs dans la cité des forces vives, la présence de beaucoup de logements à louer, matérialisés par des pancartes « A louer » accrochées aux devantures, qui peinent visiblement à trouver preneur en raison sûrement de leur standing élevé qui induit un prix de location tout aussi élevé, surtout pour une ville moyenne dont le revenu moyen par habitant est modeste.



**Figure 11** : Logements sociaux de type F3 inoccupés dans la cité des forces vives de Tenkodogo (Cliché : SAWADOGO M., janvier 2024).

### 3.3 Difficultés et contraintes de la politique du logement du 11 Décembre

Les principales difficultés et contraintes sont liées à l'identification tardive des sites, au non-respect des cahiers de charges, au faible taux d'occupation dans certaines cités des forces vives, aux inégalités sous-jacentes, aux insuffisances liées à l'indemnisation des populations et des propriétaires terriens, aux faiblesses dans l'acquisition des documents de droits fonciers, de la double attribution de parcelle, la vente d'une même parcelle à plusieurs acquéreurs, des investissements faits par des gens qui ne disposent d'aucune preuve d'attribution et aux insuffisances spécifiques liées aux logements sociaux.

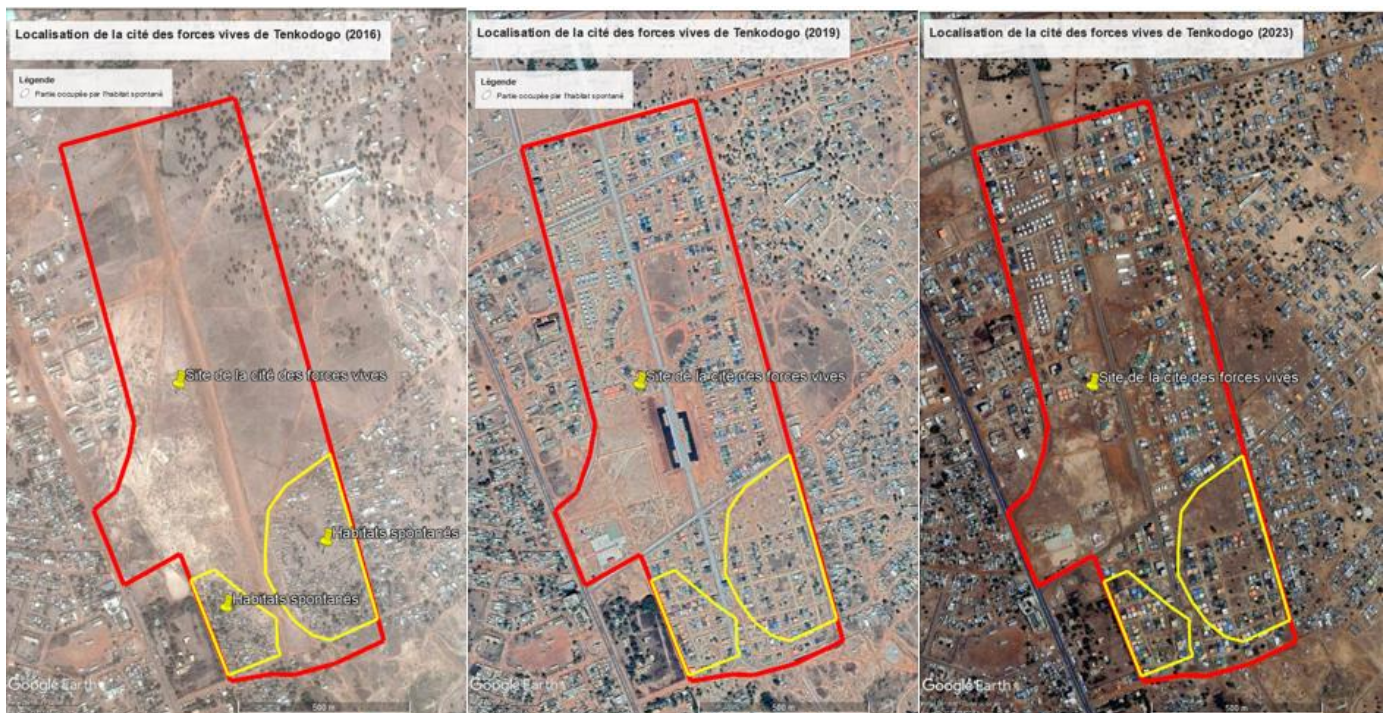
Concernant l'identification tardive des sites, les entretiens ont mis en évidence le fait que l'identification des sites intervient autour des mois de janvier et février de l'année d'organisation du 11 Décembre. Cette situation joue sur les délais de la réalisation des études architecturales et les travaux d'aménagement. De ce fait, l'attribution des parcelles intervient tardivement, toute chose qui affecte la qualité et l'achèvement des travaux. Cette identification tardive serait liée au manque d'anticipation, aux négociations relativement difficiles entre les collectivités territoriales et les propriétaires terriens, aux délais nécessaires à l'obtention d'un consensus sur le choix des sites entre les acteurs locaux et le temps de réaction de l'administration centrale pour la validation des sites identifiés. Pour le cas de la ville de Tenkodogo, les négociations pour libérer le site choisi pour la construction de la cité a conduit à des tensions entre la commune et les ménages installés.

Quant au non-respect de cahiers des charges, il ressort des entretiens et des visites-terrain que les cités des forces vivent contiennent des parcelles non construites et des maisons inachevées sans que les dispositions présentes dans les cahiers de charges (retrait de parcelles) ne soient respectées. Par ailleurs, des changements d'usage de terrains sans autorisation préalable, ont été constatés. S'agissant du faible taux de réalisation des logements à la date de tenue des festivités, il serait dû à une conjonction de facteurs notamment l'attribution tardive des parcelles, la volonté de spéculation foncière, le manque de rigueur dans l'application des cahiers de charges.

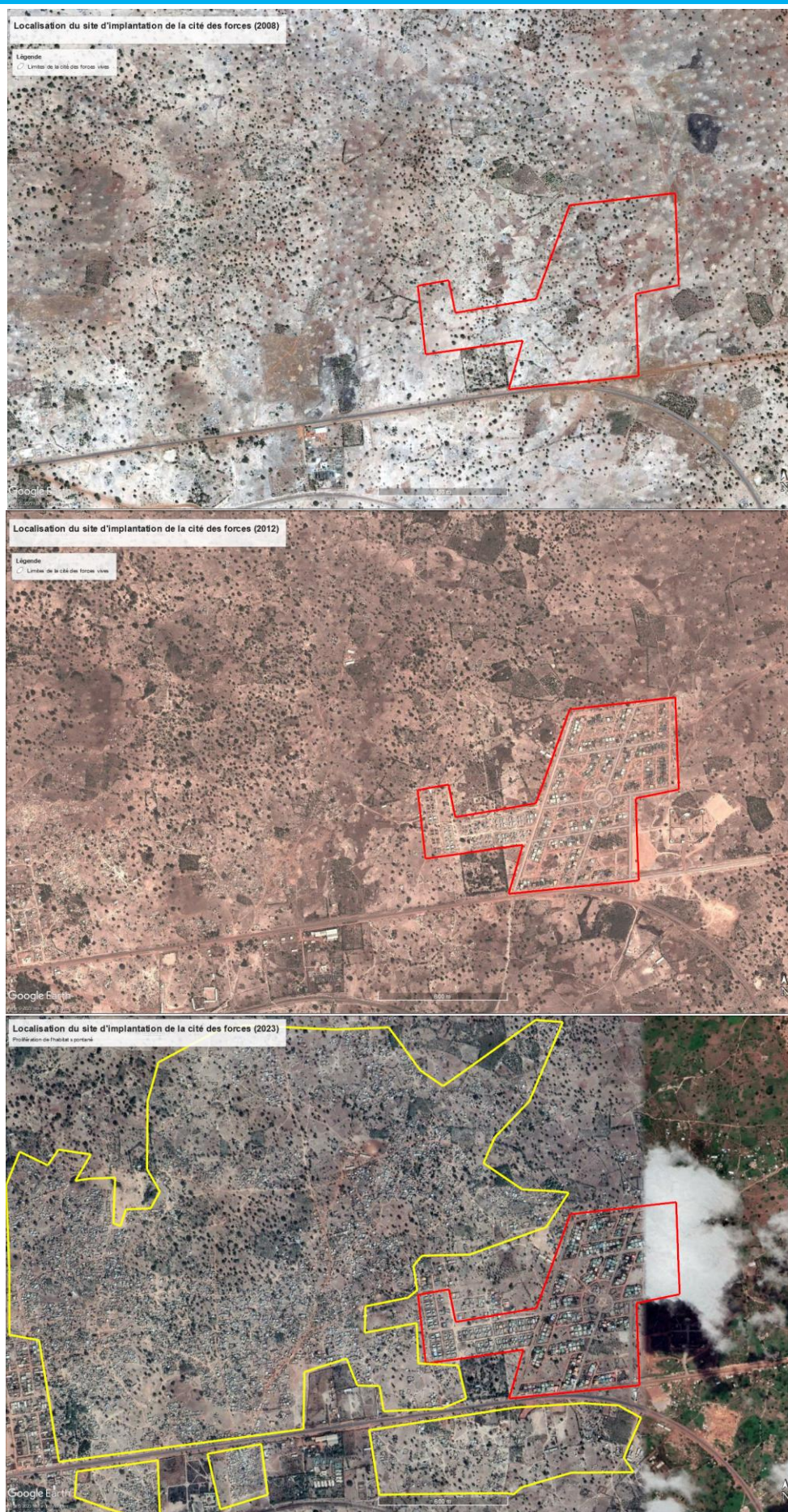
Quant à l'abandon de certains chantiers, un agent immobilier résidant de la cité des forces vives de Koudougou avec qui nous sommes entretenus justifie ce constat par le manque de document, notamment les titres fonciers. Cette situation serait liée, d'une part à la non transmission des documents de lotissement des cités du 11 Décembre aux Mairies des communes bénéficiaires par les gouvernorats, et d'autre part, aux difficultés d'accès des services de la direction générale des impôts (DGI) aux documents de lotissement produits et disponibles dans les services du Ministère en charge de l'habitat et de l'urbanisme. Concernant le faible taux d'occupation de la cité des forces vives de Koudougou, il ressort des entretiens qu'il est dû à l'éloignement du site, de la ville et à son positionnement peu judicieux, l'absence d'infrastructures sociales et au standing relativement élevé des logements construits.

Pour prendre en compte cette insuffisance, la cité des forces vives de Tenkodogo a intégré plusieurs types de logements dont les niveaux d'exigence sont moindres que celles de Koudougou.

Quant aux inégalités sous-jacentes, la cité des forces vives serait source d'inégalités sociales entre les populations. En effet, elle privilégierait la classe nantie qui obtiendrait des terrains gracieusement alors que les populations les plus pauvres connaissent également des difficultés d'accès au logement. Malgré la construction des logements sociaux, les exigences pour leur acquisition restent au-dessus des populations à faible revenu. C'est majoritairement les bénéficiaires affiliés au système bancarisé et disposant de revenus permanent d'un certain niveau qui ont pu s'offrir les logements. Aussi, la pratique de la spéculation foncière par certains attributaires exacerberait les sentiments de frustrations. Concernant l'indemnisation des populations et des propriétaires terriens, en raison des délais relativement courts, les autorités locales sont parfois amenées à déguerpir les populations des sites retenus sans dédommagement préalable et sans solution de relogement concret. Ainsi, certaines personnes déguerpies sont obligées de patienter souvent plus d'une année avant d'obtenir les parcelles promises par les autorités locales. Pour les insuffisances liées aux logements sociaux, il ressort que les clôtures de certains logements seraient inachevées et les toilettes partagées entre plusieurs attributaires. Spécifiquement pour les logements construits par la CNSS, les coûts ont été jugés élevés par rapport au niveau de vie des populations. Par ailleurs, si la cité des forces vives à Tenkodogo a favorisé la densification du quartier d'implantation, celle de Koudougou de par sa localisation périphérique a créé un effet indirect : le développement sans précédent de l'habitat spontané. Une observation par image satellitaire montre une extension rapide de zones d'habitat spontanés tout autour de la cité et leur prolongement jusqu'à la ville. C'est ce qui est illustré dans les cartes suivantes.



**Figure 12** : Evolution de l'aménagement de la cité des forces vives de Tenkodogo de 2016 à 2023 (Réalisation : SAWADOGO M., 2023, Source : Google Earth).



**Figure 13:** Influence de la cité des forces vives de Koudougou sur le développement du tissu urbain informel environnant (Réalisation: SAWADOGO M., 2023, Source : Google Earth).

## 4. DISCUSSION

Les villes de Tenkodogo et Koudougou ont bénéficié d'une offre foncière substantielle grâce à l'aménagement des cités des forces vives, complétée par les interventions de la CEGECI et de la CNSS, qui ont fourni des logements économiques et sociaux. Toutefois, le niveau d'occupation de ces cités varie en fonction de leur localisation. À Koudougou, où la planification urbaine n'avait pas anticipé de besoins fonciers supplémentaires, l'ajout de parcelles en périphérie a exacerbé les problèmes existants. Plusieurs facteurs expliquent la faible occupation des maisons : une localisation périphérique peu attractive, l'absence d'équipements sociaux de proximité, des coûts de location élevés, des conflits d'attribution, ainsi que le non-respect des cahiers des charges. Cela a conduit à l'inachèvement de nombreux chantiers, et à une faible utilisation des logements construits.

À Tenkodogo, en revanche, la localisation centrale de la cité des forces vives a favorisé un meilleur taux d'occupation des maisons, bien que le niveau de mise en valeur des parcelles reste inférieur à celui observé à Koudougou. Malgré cela, les logements sociaux construits à Tenkodogo présentent un faible niveau d'occupation, ce qui s'explique par la mauvaise qualité des constructions (apparence extérieure vétuste après seulement trois ans), la concurrence de l'offre immobilière locale, des conditions d'accès restrictives (peu accessibles aux personnes sans revenus réguliers), et une préférence culturelle locale pour l'auto-construction.

L'urgence imposée par la nécessité de valoriser rapidement les parcelles avant les festivités du 11 Décembre a limité l'accès au foncier à une minorité de la population disposant de moyens financiers suffisants pour investir dans la construction de maisons. En conséquence, une grande partie des demandeurs de terrains aménagés, notamment les ménages déplacés pour permettre la création de ces cités, ont été exclus. Cette dynamique, liée à "l'urgence temporelle", rappelle les observations de Bennis et al., (2014), [9] qui ont souligné les effets similaires de l'implantation du parc olympique lors des Jeux Olympiques de Londres, où 1 000 personnes et 209 entreprises employant plus de 5 000 personnes ont été expropriées.

Ces éléments confirment que les mesures exceptionnelles, prises dans le cadre de la mise en œuvre d'événements urbains sous contrainte temporelle, peuvent engendrer des distorsions significatives dans le développement urbain, souvent en contradiction avec les plans de développement à long terme des villes concernées.

La politique des "cités des forces vives" s'inscrit dans une logique qui pourrait être perçue comme élitiste et ségrégationniste, conduisant à la formation d'un tissu urbain gentrifié. Ce phénomène, comparable à la création d'une "Ouaga 2000" dans une ville moyenne, suscite des questionnements sur la pertinence et l'orientation des investissements urbains. Giraut (1994) [10] souligne que les investissements réalisés dans les villes moyennes sont souvent mal orientés, en raison d'une interprétation économique qui les assimile à des métropoles en devenir, négligeant ainsi les réalités et trajectoires spécifiques de ces villes. Ce constat est particulièrement pertinent dans le cadre des investissements en logements réalisés à l'occasion des festivités du 11 Décembre, qui, suivant le modèle de Savitch et Kantor (2002) [11], favorisent un développement urbain centré sur « la sphère marchande » au détriment des besoins du public.

À Koudougou, par exemple, la localisation périphérique de la cité des forces vives a encouragé une extension informelle du tissu urbain, absorbant progressivement les lotissements périphériques de la ville. À Tenkodogo, en revanche, la position centrale de cette cité a permis une densification et un aménagement plus structuré du tissu urbain environnant, tout en offrant à la commune l'opportunité de régulariser un domaine foncier occupé illégalement. Ces observations rejoignent l'analyse de Gravari-Barbas et Jacquot (2007) [12], pour qui les festivités du 11 Décembre apparaissent comme un outil de légitimation de projets urbains, souvent au service d'intérêts spécifiques plutôt que d'un développement inclusif et équilibré.

## 5. CONCLUSION

Cette étude visait à approfondir la compréhension des impacts de la politique d'urbanisme événementiel, notamment à travers l'organisation tournante de la fête nationale de l'indépendance (11 Décembre), sur l'accès au logement et au foncier dans deux villes moyennes du Burkina Faso : Koudougou et Tenkodogo. Les analyses ont permis de caractériser les tissus urbains de ces villes, ainsi que leurs besoins en matière d'aménagement foncier et de logement. Il en ressort que les initiatives associées au 11 Décembre, telles que la construction des cités des forces vives et des logements, ont principalement répondu aux attentes d'une frange spécifique et aisée de la population urbaine, en laissant en grande partie les besoins des citoyens à revenus modestes insatisfaits. Par ailleurs, cette politique a peu contribué à résoudre les défis structurels liés à l'expansion des quartiers informels, une problématique cruciale dans le développement urbain.

Dans un contexte marqué par des défis sécuritaires croissants, l'urbanisme événementiel a le potentiel de devenir un outil stratégique de résilience pour le développement des villes moyennes au Burkina Faso. Cependant, pour maximiser l'efficacité de cette approche, il est impératif d'étendre la recherche à l'ensemble des villes moyennes hôtes afin de réaliser une évaluation globale. Ce bilan global serait essentiel pour ajuster la politique du 11 Décembre et en faire un véritable

levier d'amélioration de l'accès au logement et au foncier, répondant aux besoins diversifiés de l'ensemble des populations urbaines de ces villes.

## 6. REFERENCES

1. Champaud J. À la recherche des villes moyennes. Tropiques, lieux et liens. Paris: ORSTOM; 1986. 620 p.
2. OCDE/CSAO. Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020: Africapolis, une nouvelle géographie urbaine. Cahiers de l'Afrique de l'Ouest. Paris: Éditions OCDE; 2020. 205 p. Available from: <https://doi.org/10.1787/481c7f49-fr>
3. Wertheimer M. Les villes secondaires en Afrique: leur rôle et leurs fonctions dans le développement régional. In: Bricas N, Courade G, Coussy J, Hugon P, Muchnik J, editors. Nourrir les villes en Afrique sub-saharienne. Paris: L'Harmattan; 1985. p. 136-59.
4. Bridonneau M. Quelle mondialisation pour les petites villes africaines? Patrimonialisation et mise en tourisme de Lalibela (Éthiopie). Métropolitiques. 2006. 8 p. Available from: <http://www.metropolitiques.eu/Quelle-mondialisation-pour-les.html>
5. Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers du Burkina Faso. Schéma Directeur d'Aménagement et d'urbanisme (SDAU) de la ville de Koudougou horizon 2030. Rapport final. Sept 2013. Vol I. 186 p.
6. Direction Générale de l'Urbanisme et des Travaux Fonciers du Burkina Faso. Schéma Directeur d'Aménagement et d'urbanisme (SDAU) de la ville de Tenkodogo horizon 2030. Rapport final. Sept 2013. 245 p.
7. Commune de Tenkodogo. Plan communal de développement de la commune de Tenkodogo (PCD) 2017-2021. May 2017. 151 p.
8. Hilgers M. Une ethnographie à l'échelle de la ville. Urbanité, histoire et reconnaissance à Koudougou (Burkina Faso). Paris: Karthala; 2009. 422 p. Available from: <https://doi.org/10.4000/africanistes.3131>
9. Bennis H, Damy A, Hublot M, Laplagne M, Renno Sartori M. Ville et événement: de l'éphémère au durable. Atelier international, MASTERE AMUR. 2014. 30 p.
10. Giraut F. La petite ville, un milieu adapté aux paradoxes de l'Afrique de l'Ouest: étude sur le semis, et comparaison du système spatial et social de sept localités: Badou et Anié (Togo); Jasikan et Kadjebi (Ghana); Torodi, Tamaské et Keïta (Niger) [thesis]. Paris: Université Panthéon-Sorbonne, Paris I; 1994. 404 p.
11. Savitch HV, Kantor P. Cities in the International Marketplace: The Political Economy of Urban Development in North America and Western Europe. Princeton: Princeton University Press; 2002. 552 p. Available from: <http://www.jstor.org/stable/j.ctv301fp5>
12. Gravari-Barbas M, Jacquot S. L'événement, outil de légitimation de projets urbains: l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gènes. *Géocarrefour*. 2007;82(3):153-63. Available from: <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.2217>



**Maxime SAWADOGO, Sompougobnoma Euloges KABORÉ, Yélézouomin Stéphane Corentin SOME.** Impact de l'urbanisme événementiel sur l'accès au logement : Étude de la fête nationale tournante au Burkina Faso (1995 à 2023). *Am. J. innov. res. appl. sci.* 2024; 19(2): 29-41. Doi: 10.5281/zenodo.1335154

This is an Open Access article distributed in accordance with the Creative Commons Attribution Non Commercial (CC BY-NC 4.0) license, which permits others to distribute, remix, adapt, build upon this work non-commercially, and license their derivative works on different terms, provided the original work is properly cited and the use is non-commercial. See:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>