

Journal de l'Habitat

Bulletin trimestriel d'information sur l'habitat et l'urbanisme

N°001

01 BP : 6960 Ouagadougou 01

Avril - Juin 2012

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

**Programme 10 000 logements sociaux et économiques :
1500 villas en chantier à Bassinko**



Editorial. P2

Changeons dès maintenant nos pratiques

Question de ville P3

La ville de Ouagadougou, plus vaste que Paris

Focus sur les métiers P5

Michel ZIDA, PDG de Sol Confort Décor, un pionnier exemplaire

L'Habitat au quotidien P7

Lotissements : les conditions de la reprise



La ville est connue pour être le moteur du développement des pays en ce qu'elle concentre le plus d'activités économiques et d'investissement générateurs de ressources et d'emplois ; mais aussi parce qu'elle offre relativement un meilleur cadre physique de vie pour les populations par la construction d'équipements et de services urbains de base. Les nations du monde l'ont compris et déploient les efforts pour rendre leurs villes attractives et compétitives. Et cela passe par la définition d'une vision à court, moyen et long terme du développement urbain, la création et la mise en œuvre d'outils efficaces d'organisation, de production et de gestion de l'espace urbain. Le Burkina Faso n'est pas en marge de cette réalité et ses ambitions de développement urbain sont déclinées dans la politique nationale de l'habitat et du développement urbain. L'objectif est de créer les conditions pour l'amélioration du cadre de vie des populations en renforçant la contribution des villes à la lutte contre la pauvreté. L'atteinte de cet objectif

Lotissements Changeons dès maintenant nos pratiques

se passe par la planification urbaine qui permet de définir les actions à mener à moyen et long terme pour le développement harmonieux et cohérent de nos villes et l'aménagement urbain.

L'aménagement urbain constitue le socle de l'investissement pour le développement. Il se fait au Burkina Faso à l'aide des opérations que sont le lotissement, la restructuration, la rénovation urbaine, la restauration immobilière et le remembrement urbain. Le lotissement est l'opération la plus connue mais aussi celle qui suscite le plus de passions. Sa mauvaise gestion expose à des tensions sociales parfois difficiles à circonscrire.

À l'origine, le lotissement était une simple subdivision de la propriété foncière. Il a été par la suite introduit dans l'aménagement urbain comme moyen de production de nouveaux espaces de production de logements. Devenu opération d'aménagement urbain, le lotissement sera alors assujéti logiquement à des procédures et à une réglementation conséquentes en vue de lui permettre de pouvoir générer un tissu urbain en cohérence avec les besoins émergents des agglomérations urbaines.

Au Burkina Faso, le lotissement a été érigé en forme dominante de l'aménagement urbain avec comme résultat la croissance de nos villes qui se matérialise par l'étalement urbain.

Nous avons abusé du lotissement à

tel point que nous avons épuisé le foncier urbain de nos principales villes, fragilisant ainsi les bases d'une urbanisation compatible avec le développement durable.

Tout de même, il convient de reconnaître que notre pratique du lotissement aura tout de même permis à de nombreux Burkinabè d'accéder à la propriété foncière à peu de frais. Le Burkina Faso est l'un des rares pays où la parcelle est « donnée ».

Mais de nombreux dérapages qui émaillent nos opérations actuelles de lotissement commandent aujourd'hui que nous changions notre fusil d'épaule. Il nous faut ramener le lotissement dans sa vocation de production d'espace d'habitation et de production réelle de logements décents.

Les besoins de parcelles doivent reposer sur des projets mûrs de réalisation de logements, autrement, une seule génération de citoyens va compromettre l'avenir des générations d'urbains à venir.

Il nous faut ainsi changer définitivement de paradigme à travers l'émergence du concept « un ménage, un logement ».

Yacouba BARRY

Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

La ville de Ouagadougou, plus vaste que Paris

Comme de nombreuses autres villes africaines, la ville de Ouagadougou, capitale politique du Burkina Faso s'agrandit à une grande vitesse. Aujourd'hui elle est plus vaste que Paris intra-muros. Cette extension urbaine n'est pas sans conséquences sur les conditions de vie des populations. Elle suscite de plus en plus de soucis de la part des Gouvernants et des autorités communales.



Les habitats spontanés fleurissent dans les périphéries

L'étalement urbain désigne le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes. Certains spécialistes l'appellent la périurbanisation. En d'autres termes, c'est l'extension de la ville au-delà des limites fixées par les documents de planification urbaine. Les schémas et plans directeurs d'urbanisme fixent les limites au-delà desquelles aucune urbanisation ou mise en valeur n'est autorisée.

Les facteurs explicatifs de l'étalement urbain

Les facteurs favorisant l'extension urbaine sont multiples. Bien souvent, la croissance démographique est citée conjointement avec les constructions lointaines dans les villes pour expliquer le phénomène. Pour l'architecte urbaniste, Tahar Ouédraogo, l'étalement de la ville de Ouagadougou s'explique en grande partie par des raisons culturelles. « Chaque

burkinabé, chaque famille veut avoir sa parcelle. Cela est ancré dans la culture des populations. Les fondements sont à rechercher dans les considérations liées au foncier. Etant donné que la plupart des habitants de Ouagadougou viennent du milieu rural, et lorsque quelqu'un n'a pas de parcelle, c'est comme s'il n'a rien ou qu'il n'est rien. Selon Tahar OUEDRAOGO, « étalement urbain de la ville de Ouagadougou pose de grands défis d'innovation en matière de logements. Il exige de mettre sur le marché, de nouveaux produits immobiliers tels que des appartements en immeubles semi-collectifs, la création et la spécialisation de pôles urbains, etc. ».

Lié au développement démographique des agglomérations, l'étalement urbain se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. De plus, le développement de l'automobile et sa vulgarisation permettent un fort accroissement de l'expansion urbaine dans la mesure où les déplacements deviennent faciles ou moins coûteux grâce aux moyens de déplacement de plus en plus accessibles.

Nombre de personnes choisissent de vivre dans les quartiers péri-

phériques, juste pour échapper au coût élevé, parfois prohibitif, du logement urbain, en raison essentiellement de la forte demande pour les quartiers centraux. Le renchérissement des prix immobiliers et fonciers a accéléré ce processus en contraignant les ménages les moins aisés à s'éloigner des centres urbains. Pour d'autres, choisir les zones périurbaines permet souvent d'avoir un cadre de vie plus ou moins calme, agréable, plus proche de la campagne et loin des pollutions diverses liées aux activités urbaines. Le principal inconvénient reste l'éloignement par rapport au lieu de travail. Cela influe sur le coût du transport. Ainsi, le bénéfice induit par le coût plus faible du logement peut être réduit par les coûts entraînés par l'éloignement.

Maîtriser cette excroissance urbaine reste un défi majeur

Le phénomène de l'étalement urbain affecte les activités économiques qui, pour être plus proches des clients, se voient obligées de se disperser spatialement le long des principaux axes de communication. La conséquence qui en dé-

coule est que cela entraîne en retour une dissociation croissante du lieu d'habitat et du lieu de travail, mais aussi des pôles d'équipement, de service, de commerce...

La consommation d'espaces naturels et agricoles pour satisfaire les besoins de l'étalement urbain est un problème reconnu et partagé. Au-delà de la problématique foncière, l'étalement urbain porte en lui des impacts à retardement comme le coût croissant de la mobilité dans le budget des ménages, le vieillissement des premières générations périurbaines ou la production de gaz à effet de serre. Par ailleurs, l'étalement urbain constitue une menace au développement durable. De grandes superficies de terres naturelles ou agricoles disparaissent chaque année sous l'effet de l'urbanisation galopante. Or, en transformant de plus en plus de sols pour construire des routes et des habitations plus vastes ainsi que d'autres services, ce sont sans cesse plus d'espaces agricoles, forestiers, pastoraux ou des espaces naturels qui disparaissent, et avec eux leur faune et leur flore. C'est ce que les écologistes appellent, la disparition du biotope et par

conséquent de l'écosystème. De plus, l'augmentation des surfaces artificielles augmente la gravité et la rapidité des inondations avec leur lot de maux sociaux.

Difficile accès aux services sociaux de base

L'étalement urbain pose de nombreux défis en termes d'accès des populations aux services sociaux de base. Il entraîne une hausse des dépenses relatives à la fourniture des services d'intérêt général nécessaires à la construction et l'entretien des réseaux (eau, électricité, lignes téléphoniques, transport de personnes, infrastructures scolaires et sanitaires). Il occasionne également la formation de " villes dortoirs " et de fortes migrations pendulaires, ce qui demande de plus grands investissements en infrastructures routières, et de plus grandes dépenses énergétiques, et accroît la pollution au gaz carbonique. D'où la nécessité de développer des mécanismes pour ralentir le processus d'étalement de nos centres urbains si on veut éviter qu'ils ne deviennent des handicaps au progrès.

BTP au Burkina

Michel ZIDA, PDG de Sol Confort Décor, un pionnier exemplaire

Il est certainement l'un des plus doués de sa génération. Et le dire n'est pas fortuit car l'homme de qui nous dressons le portrait a un parcours extraordinaire. Tenez, commencer manœuvre, ensuite ouvrier, puis chef de chantier, tâcheron et finir patron d'une entreprise qui brasse aujourd'hui des milliards. Et sans être allé à l'école. Le parcours de B. Michel ZIDA dans le bâtiment débute dans les années 70.

Après avoir travaillé pendant longtemps comme employé dans des entreprises françaises installées à Ouagadougou, il décide de se lancer dans les affaires. Il crée sa propre entreprise en 1974, obtient l'agrément en 1975. C'est une année de grâce pour lui, car en bon travailleur voltaïque, il obtient son premier marché: 250 000 (deux cent cinquante mille) francs CFA. Pour réfectionner les logements de l'Etat.

A l'époque la société Sol Confort Décor faisait de la sous-traitance en revêtement, peinture carreaux... Michel ZIDA veut aller plus loin. Il fait modifier le statut de sa société en 1987 pour évoluer vers une entreprise de construction générale. Une évolution rendue plus visible grâce au prix « Afrique Award » décerné au patron de Sol Confort Décor, à Paris, la même année pour récompenser ses efforts et sa persévérance. Après une trentaine d'années d'activités, la société a accompli de grosses et nombreuses œuvres. On retiendra entre autres, la réhabilitation du grand marché Rood Wooko de Ouagadougou ; la construction du Monument aux Héros nationaux qui surplombe Ouaga 2000, l'Hôpital pédiatrique Charles De Gaulle. On s'en voudra de ne pas citer aussi l'infrastructure abritant la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) et l'impo-



Michel ZIDA P.D.G de Sol Confort - Décor

sante bâtisse en étage qui accueille les bureaux du Ministère de l'agriculture à Ouaga 2000. L'expertise de Sol Confort Décor est sollicitée hors des frontières du Burkina. On en veut pour preuve l'obtention du marché de construction de l'ambassade du Burkina au Mali, celui de Loborex à Bamako et de la gare routière de Sikasso.

Dans la rigueur, le sérieux et la performance

« Depuis les années 90, rares sont les pays voisins qui, grâce à l'expertise d'entreprises locales, ont pu égaler le Burkina en termes de grosses œuvres réalisées » affirme avec fierté Michel ZIDA qui s'en réjouit car sa société à l'image de celle de son aîné feu Oumarou Kanaoé ont lutté pour que les ressources financières du Burkina restent dans le pays tout en donnant de l'emploi à des milliers de personnes. Si l'entreprise est devenue



L'une des œuvres de Sol Confort - Décor

une valeur sûre dans les BTP, c'est grâce à des employés d'une qualité indiscutable : des compétences formées au Burkina et en Afrique. La société compte aujourd'hui environ 500 employés qui donnent satisfaction au PDG Michel ZIDA. Un personnel à qui il affirme donner toutes les ressources et l'équipement performants à même de toujours voler haut face à la concurrence et de faire augmenter le chiffre d'affaires de Sol Confort Décor, aujourd'hui estimé à 6 milliards de FCFA. « Tous les jeunes qui travaillent avec moi se forment à la rigueur et au respect des délais. Je leur mets utilement la pression. J'ai institué des visites de chantier tous les deux jours matinalement à 6h30, avec tous les conducteurs de travaux et les directeurs techniques. Nous devons travailler pour toujours mériter la confiance de nos partenaires. Heureusement, mon personnel comprend cette manière de travailler et tous ceux qui m'ont quitté sont revenus me dire merci pour la rigueur apprise à Sol Confort Décor » confesse Michel ZIDA.

En attendant de finir les gros chantiers en cours parmi lesquels le bâtiment R+5 de l'Hôtel administratif

de Ouagadougou, le Centre Hospitalier de Ouahigouya, la Grande Chancellerie ou encore l'Ecole nationale des Eaux et Forêts(ENEF) de Bobo-dioulasso, Michel ZIDA garde les yeux grands ouverts sur les opportunités qui se présentent dans la sous-région.

Quand le bâtiment va, tout va

« Une entreprise, c'est comme un piston, les affaires connaissent des hauts et des bas suivant la santé fi-

nancière de l'Etat, car notre principal client c'est l'Etat ». C'est pour cette raison que Michel ZIDA a appelé à une amélioration de l'environnement des BTP, surtout ceux évoluant dans le bâtiment car comme on dit quand le bâtiment va, tout va ». Aux jeunes entrepreneurs, le « vieux Michel » souhaite qu'ils emboîtent les pas des pionniers et fassent mieux qu'eux car ce sont les jeunes qui portent l'avenir du Burkina. « Je les exhorte à ne pas sauter les étapes dans la recherche des marchés. Je me permets du haut de mon expérience de leur demander de travailler avec toute la rigueur et la conscience professionnelle qu'exige leur domaine d'activité ».

Nous retiendrons ce conseil du sage et infatigable entrepreneur Michel : « l'argent c'est bon, mais celui qui aime trop l'argent ne le trouvera pas. Celui qui aime le travail finira par être riche de ce que son travail produira ».



Cette infrastructure porte la griffe de Sol Confort - Décor

Lotissements au Burkina

Les conditions de la reprise

La question du lotissement est source potentielle de forte tension sociale. Cela avait conduit le gouvernement à suspendre toute opération de lotissement ou de restructuration pendant 12 mois dans l'optique d'y trouver des solutions définitives. Ces solutions ont été proposées par une commission interministérielle et validées par le Gouvernement. Nous vous les livrons in extenso.

- Le respect strict de la réglementation en vigueur en matière de lotissement et d'attribution de parcelles ;
- La non-perception préalable de contributions pour les opérations qui sont au début du processus ou la perception dans la limite des parcelles disponibles ou projetées ;
- L'amélioration des formes de passation des marchés de lotissement (réduire au maximum les gré-à-gré et les consultations restreintes) ;
- La définition claire des limites territoriales (villages, secteurs et communes) pour éviter les conflits intercommunaux ;
- La sensibilisation des coutumiers sur la primauté des limites administratives par rapport aux li-

mites coutumières ;

- L'informatisation des fichiers d'attribution pour déceler ou éviter les doubles attributions ;
- L'application de la réglementation sur les délais de mise en valeur des parcelles d'habitation ;
- Le contrôle du respect de la réglementation en matière de lotissement ;
- L'organisation des états généraux sur les lotissements au Burkina Faso ;
- L'information et la sensibilisation pour s'assurer de l'adhésion des populations concernées au projet ;
- L'interdiction du recensement dans les zones d'habitat spontané dans le cadre des opérations de lotissement ; tous les prétendants à la parcelle procèdent par demande.

- L'utilisation du tirage au sort ou l'adjudication pour l'attribution des parcelles aux demandeurs ;
- L'application des critères d'ordre de priorité dans le cas où il y a recensement (noyau villageois) ;
- La subordination impérative des opérations d'aménagement à l'existence des documents d'urbanisme (SDAU et/ou POS) ;
- L'arrêt des opérations de lotissement aux fins de production de parcelles au profit des programmes d'aménagement concertés pour la production du logement ;
- L'adoption de la taxation sur les parcelles non bâties afin de réduire la spéculation foncière ;
- Instruction aux maires de procéder à la destruction des habitations spontanées dans leur commune.



Travaux Publics
Génie Civil
Hydraulique

Réalisation du Canal de Bangr Wéogo, Le premier ministre à nouveau sur le chantier

Le premier ministre Luc Adolphe TIAO a visité le vendredi 11 mai 2012, le chantier de réalisation du canal de Bangr Wéogo. Accompagné du ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, Yacouba BARRY et de quelques proches collaborateurs, le chef du gouvernement est allé apprécier le niveau d'avancement des travaux.

C'est un chantier bien animé qui a reçu le premier Ministre et sa délégation l'après midi du vendredi 11 mai 2012. Sous un ciel clément et au milieu d'engins lourds de terrassement, la visite débute par la présentation des plans d'ensemble de l'infrastructure en cour de réalisation. Les images d'avant la mise en chantier du projet à coté de celles prises récemment permettent de mesurer le travail abattu. Le chantier est à un taux d'exécution de 80% sur un temps consommé de 57% sur les 12 mois, temps imparti pour la réalisation du chantier. « Nous sommes même en avance par rapport aux délais » confie Moctar MANDO, administrateur Général de COGEB. Après les explications, cartes à l'appui, du chef de la mission de contrôle, Herve Tiraogo OUEDRAOGO, le cortège slalome entre les camions de transports de latérite pour aller voir l'ouvrage de plus près. Les visiteurs découvrent un canal à section trapézoïdale avec une largeur au plafond variant de 60 à 80m, une hauteur comprise entre 2 et 2,30 m et une longueur d'environ 2 200 m. Les parois du canal sont revêtues en béton armé et le radier en terre. A l'intérieur de ce canal aux allures de terrain de football, les ouvriers vêtus de gilets fluorissants, s'activent à la tâche.

La délégation marque un arrêt sur le site d'une mare. Selon les explications du guide d'un jour, Hervé OUEDRAOGO, il s'agit d'une mare d'amortissement des débits sur le marigot Kadiogo à la sortie EST du Parc Bangr Wéogo. Cette mare sera réalisée sur une superficie d'environ 56 000 m². Les travaux en cours sont



Le Premier Ministre sur le Chantier de réalisation du Canal Bangr-Wéogo

l'excavation du canal, le coulage des parois en béton armé et la réalisation de la mare. Les travaux d'agrandissement du pont AN NAYELE sont en cours de finition et l'ouvrage sera ouvert à la circulation très prochainement, a promis Hervé OUEDRAOGO. A l'issue de la visite, Luc Adolphe TIAO a exprimé sa satisfaction au regard du niveau d'avancement des travaux. « Le chantier est satisfaisant et je tiens à féliciter l'entreprise. Les travaux sont très bien faits », remarque le chef du gouvernement. Il dit faire une « mention spéciale » à l'entreprise COGEB INTERNATIONAL pour l'importante main d'œuvre déployée sur le terrain. Cela crée de l'emploi pour des jeunes. « On a encore envie de lui donner un autre marché » avance Luc TIAO. Il a invité l'entreprise à maintenir la pression pour finir dans les délais. Le chef d'entreprise Moctar MANDO s'est dit très réconforté par cette visite de la délégation gou-

vernementale. Elle permet selon lui de maintenir le niveau de mobilisation des agents sur le terrain. La réalisation de ce canal vise à réduire les risques d'inondation dans la ville de Ouagadougou. Après la douloureuse expérience du 1er septembre 2009, les autorités ont envisagé un certains nombres de projets pour renforcer le système de drainage des eaux pluviales dans la capitale. La réalisation de ce canal semblait indiquée car le parc Bangr Wéogo est l'un des points les plus bas de la ville. Ce qui en fait le lieu de confluence naturelle de près de 80% des eaux de la ville. Sans embouchure, ces eaux refluent dans la ville. Le canal de Bangr Wéogo conduira donc ces flots hors de la ville, en mettant les populations et leurs biens à l'abri des inondations.

Lutte contre les effets des changements climatiques

Le Japon offre du matériel de 3,5 milliards de FCFA au Burkina Faso

L'ambassadeur du Japon au Burkina Faso, son Excellence Tsumu SOGIURA a procédé le jeudi 5 avril 2012 à Ouagadougou, à la remise officielle au Gouvernement du Burkina Faso d'un important lot de matériels pour les travaux de voirie et d'assainissement. C'était au cours d'une cérémonie organisée à cet effet au siège de la brigade de viabilisation à sis à Gounghin.

Des bulldozers, des niveleuses, des pelles hydrauliques, des compacteurs, des camions bennes dont une grue, des citernes, des camions remorques, des appareils de topographie et un important lot de pièces de rechange. Tout ce matériel auquel il faut ajouter 6500 tonnes de ciment est un don du Japon au Bur-

C'est un don qui s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Programme pour l'amélioration des capacités à faire face aux catastrophes naturelles provoquées par les inondations. Mis en œuvre conjointement par le Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération Sous-Régionale, le minis-

tration des conditions de vie des populations.

Selon le Ministre en charge de l'habitat et de l'urbanisme, Ya-couba BARRY, qui a présidé la cérémonie, l'acquisition de ce lot de matériel constitue un soutien important pour faire face aux phénomènes d'inondations à travers , d'une part, la réalisation et l'entretien de la voirie et des caniveaux, et d'autre part, l'amélioration du cadre de vie des populations. « Ce matériel viendra renforcer la Brigade de viabilisation que nous avons déjà au niveau du ministère et dont le matériel est complètement amorti » renchérit-il.

La Direction Générale de l'Urbanisme et de Travaux Fonciers qui voit ainsi ses capacités opérationnelles renforcées par l'acquisition des ces nouveaux engins pourra désormais relever les défis de l'urbanisation croissante face aux effets des changements climatiques, et contribuer à la construction des infrastructures endommagées par les inondations, à l'entretien de la voirie et des caniveaux et à l'assainissement du cadre de vie des populations des communes.



Son Excellence Tsumu SOGIURA
Ambassadeur du Japon

kina Faso. Estimé à 700 millions de yens soit 3,5 milliards de FCFA, cet équipement de voirie et d'assainissement vise à appuyer le gouvernement burkinabè dans ses efforts de prévention et de lutte contre les effets des changements climatiques.

tère de l'économie et des finances et celui de l'habitat et de l'urbanisme, ce programme constitue une étape importante de l'engagement du Japon au côté du Burkina Faso à la lutte contre les effets des changements liés au climat et à l'amélio-



Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme a rassuré le donateur du bon usage du matériels au profit des Burkinabè

La question des changements climatiques, un défi majeur pour le Burkina Faso

A l'occasion de la cérémonie, l'ambassadeur SUGIURA a indiqué que la question des changements climatiques constitue un défi majeur pour les pays d'Afrique comme le Burkina Faso en raison de leur vulnérabilité par rapport aux impacts négatifs des désastres. On se rappelle, les inondations survenues le 1er septembre 2009 et qui ont causé de nombreux dégâts matériels et des pertes en vies humaines. Dans ce contexte, souligne-t-il, toute initiative concernant le renforcement des capacités opérationnelles des organismes chargés des travaux en vue de la réduction des catastrophes naturelles méritent d'être soutenues par le Japon. D'où le geste de ce jour.

SOGIURA a aussi exprimé le souhait que ce matériel qui symbolise l'amitié entre son pays et le Bur-

kina Faso soit utilisé de manière appropriée afin de contribuer effectivement à l'amélioration des conditions de vie économique et sociale des populations en générale et des sinistrés en particulier. *« Suite à la sollicitation du Président*



Une vue partielle du matériel offert au Burkina Faso par le Japon

du Faso après les inondations du 1er septembre 2009, le gouvernement japonais a réagi à cette demande, tout d'abord avec l'aide d'urgence humanitaire d'une va-

leur de 700 millions de FCFA. Ensuite, il a décidé d'octroyer une aide financière non remboursable au gouvernement du Burkina Faso pour faire face aux désastres naturels causés par les changements climatiques » précise-t-il.

Pour Christophe ILBOUDO, représentant le maire de Ouagadougou, ce don constitue pour l'ensemble des collectivités territoriales du Burkina, un soulagement dans la lutte contre les effets des changements climatiques. Il ajoute que cela va permettre au gouvernement d'élargir son champ d'action en matière de prévention des inondations et d'avoir une intervention plus efficace en cas de sinistre.

A son tour, le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, Yacouba BARRY, tout en saluant l'excellence des relations entre les deux

pays, a rassuré le donateur du bon usage du matériel au profit de tout le peuple burkinabè.

Logement en Afrique

L'expérience du Burkina Faso fait école

Accompagné de deux techniciens de son département, le Ministre Centrafricain de l'Habitat et du Logement, le Dr Joseph KALITE a effectué une visite de travail du 14 au 21 mai 2012 au Burkina Faso. Durant son séjour au Pays des Hommes intègres, Joseph KALITE et son équipe ont passé à la loupe le mécanisme de production de logements sociaux.

S'inspirer de l'expérience du Burkina Faso et retourner impulser la politique de l'habitat et du logement en République centrafricaine, tel est l'objectif principal fixé par le Dr Joseph KALITE, Ministre Centrafricain en charge du logement. Accompagné de deux de ses collaborateurs, Monsieur KALITE a visité les différentes Directions générales du ministère de l'habitat et de l'urbanisme au Burkina Faso, la Banque de l'Habitat, la SONATUR, la société AZIMMO, etc. Il a également visité les quelques chantiers de constructions de logements sociaux dont la cité « Toits Verts », les logements sociaux de Wend Panga, ceux de la « Cité de l'Espérance ». Pour le Ministre centrafricain, ce qui motive cette visite, c'est la situation du secteur de l'habitat dans son pays. « *Les objectifs de la visite se définissent par rapport à notre situation de départ. Dès la création du ministère de l'habitat et du logement, nous avons créé l'agence de la promotion de l'habitat dont le Directeur est avec moi, et la deuxième structure, la Banque de l'habitat du Centrafrique. Mais nous avons des difficultés à mettre ces deux structures en marche immédiatement. D'où l'importance pour nous de venir voir comment le Burkina Faso a pu mettre ces structures en place et comment cela fonctionne. C'est ainsi que nous ve-*

nons nous enquêter de l'expérience burkinabé qui est déjà une très bonne expérience ».

Le choix du Burkina pour cette mission de partage d'expérience selon l'émissaire de François Bozizé, « *s'explique par ce que vous réalisez en matière de logement. Et comme le Burkina Faso est un pays africain avec des réalités proches des nôtres, il importe que nous venions voir ce qui se fait ici. C'est donc l'expérience de vos réalisations qui nous a attirés. Et, comme le Président nous a dit, nous sommes venus constater de nos propres yeux que vous avez beaucoup de sociétés régulières qui font de nombreuses constructions. Vous êtes entrain de transformer les villes du Burkina Faso. En voyant tout cela, nous avons mesuré l'importance de venir au Burkina Faso ».*

Une mission accomplie

A entendre le Ministre KALITE, le secteur de l'habitat dans son pays aurait beaucoup évolué depuis les années de l'indépendance avec la mise en place de plusieurs sociétés de construction de logements. Mais à un moment donné, cette politique était presque arrêtée. Ce n'est qu'en 2009 que le Président BOZIZE, vu les préoccupations des populations en matière de logement à l'externe comme à l'interne, a décidé de mettre en place une struc-



Dr Joseph KALITE,
Ministre Centrafricain en charge du logement : *Notre séjour au Burkina Faso a été totalement parfait.*

ture pour la construction des logements, surtout des logements sociaux pour répondre aux besoins de la population.

Après une semaine de séjour, le Ministre se dit satisfait de la bonne expérience du Burkina Faso en matière de logement. Il affirme avoir appris beaucoup de choses en matière de la législation dans le domaine de l'habitat et de la construction dont il compte s'inspirer pour relever le défi dans son pays.

« *Notre séjour au Burkina Faso a été totalement parfait. Nous avons été bien accueillis et accompagnés dans de très bonnes conditions ».* Selon le ministre Joseph KALITE cette visite ouvre la voie à des perspectives porteuses pour les deux pays dans le secteur du logement.

PROGRAMME 10 000 LOGEMENTS SOCIAUX ET ECONOMIQUES 1500 villas en chantier à Bassinko

Le Gouvernement est déterminé dans ses efforts d'offrir aux Burkinabè des logements décentes à moindre coût. Le vendredi 15 juin 2012, le Premier Ministre Luc Adolphe TIAO a posé la première de la construction d'une cité de 1 500 logements sociaux à Bassinko dans la périphérie Nord de Ouagadougou. C'était au cours d'une cérémonie organisée à cet effet. Estimé à 6 390 000 000 de FCFA, pour ce qui concerne la première tranche, ce projet s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Programme 10 000 logements sociaux et économiques lancé par le Gouvernement en 2007.

Vendredi 15 juin 2012 à Bassinko, un village situé à la périphérie nord de Ouagadougou, sur la route de Ouahigouya. Sous un ciel dépourvu de nuages, une foule se déploie pour

présider lui-même la cérémonie. Equipées de tambourins, de cymbales, de flutes, de kora et d'autres instruments de musique, trois troupes traditionnelles dont celle de Kisto KOIMBRE, se disputent la

une nouvelle cité dont les caractéristiques urbanistiques répondent à leurs attentes.

Selon le DG du CEGECI, Bruno DJIGUEMDE, le public proche de sa structure n'a cessé de poser la question : A quand l'opération de type 1200 logements.

De ce fait, en lançant le projet 1 500 logements sociaux et économiques à Bassinko, le Gouvernement répond à une préoccupation légitime des populations. Le projet permettra dans sa première phase de réaliser 974 logements pour un coût total de 6 390 000 000 F CFA. Au total vingt (20) entreprises ont déjà été sélectionnées pour l'exécution des travaux de construction pour un délai de 5 mois. Le projet couvrira une superficie de plus de 93 hectares et s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du programme 10 000 logements sociaux et économiques lancé en 2007. Il vise à offrir des logements accessibles aux salariés.

Le DG du CEGECI a indiqué que le financement de cette première phase du projet a été possible grâce à un crédit de 6 000 000 000 de FCFA que l'Etat a accordé à sa société. De plus, le CEGECI a bénéficié de l'exonération hors taxes, hors douane, des matériaux de construction de grande consommation tels que le ciment, le fer à



Le Premier Ministre remettant le permis de construire au DG du CEGECI

une manifestation majeure : La cérémonie officielle de lancement du projet de construction de 1500 logements sociaux et économiques. Et pour la circonstance, la mobilisation est de taille. Hommes, femmes et enfants, personne ne veut se faire conter l'évènement, surtout que le Premier Ministre

première position sur la scène à travers leurs prestations musicales et chorégraphiques sous les applaudissements d'un public largement émerveillé. Tout le village était en fête. En fait, cet enthousiasme et cette mobilisation des habitants de Bassinko s'expliquent aisément. Ils traduisent leur joie de voir ériger



Le Premier Ministre posant la première pierre des 1500 logements sociaux et économiques à Bassinko

béton, les tôles et les profilés métalliques. Ce qui, selon lui, permettra de réduire le coût de production des logements sociaux dont les prix seront accessibles aux ménages cibles. Les villas construites à Bassinko couteront entre 5 500 000 et 8 500 000 FCFA selon les catégories et les types.

L'accès à un logement social est conditionné par l'ouverture pour tout postulant, d'un compte à la Banque de l'Habitat du Burkina Faso (BHBF) afin de pouvoir bénéficier d'un prêt bancaire correspondant au prix de la villa avec un taux d'intérêt de 5 %.

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, Yacouba BARRY a annoncé au cours de la cérémonie de lancement qu'en plus de ces logements qui seront réalisés sur le site de Bassinko, il est attendu la mise en route d'autres projets immobiliers complémentaires dans le cadre du partenariat public-privé avec un consortium de promoteurs immobiliers

privés burkinabé. Ce qui permettra de réaliser à moyens termes, une cité moderne de 2500 logements avec des infrastructures socio-éducatives et commerciales. Le lancement de la première phase du projet de construction de 1 500 logements marque de la part du Gouvernement, l'expression d'une

volonté forte d'offrir aux populations des logements décentes. C'est pourquoi, le Premier Ministre a insisté sur la nécessité pour les entreprises engagées de veiller au strict respect des délais d'exécution des travaux. « J'ai instruit le ministre sur la qualité des ouvrages et le respect des délais. Sur ce point, nous n'allons pas marchander. Si nous constatons au cours des travaux qu'il y a des entreprises qui sont défaillantes, nous allons purement et simplement les remplacer. Il n'y a pas de raisons que ce projet échoue. Le Chef de l'Etat nous a donné des instructions. Je veillerai personnellement à ce qu'elles soient respectées. Je me ferai personnellement le devoir de venir régulièrement sur le chantier pour me rassurer que les travaux avancent », a-t-il conclu.



Le Centre de Gestion des Cités (CEGECI), un nouveau statut pour plus de performance.

Reprise des lotissements

Les citoyens apprécient la mesure du Gouvernement

C'est un concert unanime d'approbation qui salue la reprise des lotissements. Les citoyens apportent dans les lignes qui suivent leur contribution afin que désormais les opérations de lotissement se réalisent sans anicroches.

NARE Etienne,
enseignant à Ziniaré,



Je propose qu'on règle le problème de l'impunité constatée dans la gestion des parcelles. Il y a eu beaucoup de maires et leurs agents qui ont été impliqués dans des sales affaires de parcelles. Jusqu'à l'heure actuelle, on ne sait pas exactement quelles sanctions ont pu être infligées à toutes ces personnes. Nous avons juste entendu dire qu'il y aura des poursuites judiciaires. Mais comme on le sait, dans ce pays là, les poursuites judiciaires, ce sont des mythes pour amener les gens au calme seulement. De plus, il y a des gens comme des agents des services des domaines qui, à chaque lotissement, sont attributaires de plusieurs parcelles. Il importe alors qu'on mette en place

un fichier unique qui permette d'arrêter la spéculation dans la gestion des parcelles pour donner à chaque citoyen burkinabé qui le veut, d'avoir au moins une parcelle. Si vous comptez le nombre de parcelles au Burkina, je pense que ça dépasse le nombre d'habitants.

Mamadou OUATTARA,
conseiller à SONAR VIE,



« La levée de la suspension des opérations de lotissement est une bonne chose. Mais je crois qu'il faut aussi voir ceux qui ne gagnent que des parcelles car ce sont toujours les mêmes personnes qui gagnent deux à trois parcelles. Ce qui fait que ceux là même qui en ont besoin n'en gagnent pas. Pour éviter que ce soit les mêmes personnes qui gagnent chaque fois les parcelles au détriment des autres,

je propose qu'on utilise le même système que la biométrie dans les élections. »

BOGNOUNGOU Justin,
cordonnier, habitant de zone non lotie



Moi, je vis dans les zones non lotie ça fait longtemps. Mais je n'ai pas eu ma parcelle parce que le partage a été mal fait. Et cela a causé beaucoup de problèmes aujourd'hui. Jusqu'à présent, nous continuons d'attendre qu'on vienne nous dire ce qu'il y a. Pour que les attributions de parcelles se passent sans difficultés, je propose qu'on vérifie honnêtement les papiers. De plus, les parcelles qu'on a détournées pour donner à d'autres personnes qui ne sont pas inscrites, doivent être restituées à leurs vrais attributaires. S'il y a de



Ça nous concerne

SAWADOGO Boureima, *commerçant au grand marché de Ouagadougou*



« Le Gouvernement a bien fait de reprendre les lotissements parce que sans lotissement, comment les gens peuvent-ils construire ? Et si les gens ne construisent pas, les villes ne vont pas se développer. Mais, je pense que le Gouvernement, s'il veut éviter qu'il y ait les mêmes problèmes, doit mettre en place une commission qui va s'occuper des lotissements dans chaque commune. Pour que les choses puissent bien se dérouler, il faut qu'on écarte les maires et les conseillers municipaux dans la gestion des parcelles. Ce sont eux qui créent tous les problèmes en voulant en profiter pour s'enrichir. Je souhaite qu'on change d'équipe et qu'il n'y ait plus de magouille dans les attributions de parcelles »

**Le Journal de
l'Habitat, l'information
de première
main.**

la transparence dans les attributions de parcelles, il n'y aura plus de problèmes. Au cas contraire, ce sera difficile. Imaginez le cas de quelqu'un qui cotise pendant huit ans pour construire sa maison en zone non lotie, et à qui on vient dire au moment des lotissements que son nom ne figure pas sur la liste des attributaires de parcelles, quel sera son sort ? La personne ne peut pas accepter cela. C'est pourquoi, je demande qu'il y ait de l'honnêteté dans les opérations de d'attribution de parcelles ».

COMPOAORE Abel, *commerçant au grand marché de Ouagadougou ;*



« La reprise des lotissements est une bonne nouvelle que nous avons apprise. Mais pour que les choses se passent sans les mêmes problèmes qu'on avait connus, je pense que ce serait mieux qu'on procède par un recensement de tous les résidents des zones non loties. Ils sont prioritaires. Dès que ces résidents auront eu leurs parcelles, on peut maintenant attri-

buer des parcelles aux non résidents. Toutefois, il importe que les choses se fassent dans la transparence.

KABORE Ousmane, *remonteur*



C'est très bien que les lotissements reprennent. Toutefois, je me demande si les mêmes problèmes ne vont pas survenir parce que les gens ont de vieilles habitudes ancrées dans leur vie quotidienne. Les choses sont faites de sorte que ce sont les riches qui acquièrent des parcelles, tandis que les pauvres gens qui ont vécu 5 à 10 ans dans les quartiers non lotis sont laissés pour compte. Des gens sont dans leur propre pays, mais ils ne peuvent pas avoir un lopin de terre pour construire un abri. C'est pourquoi, il faut qu'il y ait de l'équité et de la transparence dans les attributions de parcelles. Je trouve que c'est injuste qu'une seule personne gagne trois à cinq parcelles alors qu'il ya des milliers de personnes qui n'ont même pas eu chacune une parcelle.

Foire aux questions

Qu'est ce que le certificat de conformité ?

Le certificat de conformité est un autre document institué par le code de l'urbanisme et de la construction. C'est un document administratif qui atteste la conformité des travaux de construction réalisés par rapport au permis de construire délivré. Le certificat de conformité permet à l'autorité compétente, qui a délivré le permis de construire, de s'assurer du respect des prescriptions émises lors de sa délivrance.

• Procédure d'obtention :

La demande du certificat de conformité est présentée par le maître de l'ouvrage ou son mandataire régulièrement constitué sous forme de déclaration d'achèvement des travaux dans le délai d'un mois après la fin des travaux de construction, soumis à permis de construire.

• Pièces à fournir pour la demande du certificat de conformité :

- le procès-verbal de réception des travaux établi et signé par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage ;

- pour les immeubles recevant du public, le procès-verbal de visite de sécurité incendie établi par la commission de sécurité compétente pour les immeubles recevant du public de catégorie C, notamment les bâtiments d'habitation de niveau supérieur ou égal à R+4.

* Le certificat d'urbanisme

C'est aussi l'un des documents institués par le code de l'urbanisme et de la construction. Le certificat d'urbanisme est un document d'information officielle sur les caractéristiques d'un terrain et les servitudes existantes sur ledit terrain.

• Procédure d'obtention

La demande du certificat d'urbanisme est présentée par le titulaire :

- de l'attestation provisoire d'attribution du terrain ;
- du titre de jouissance du terrain ;
- du titre foncier.

Elle peut également être présentée par toute personne intéressée.

Adressée au maire du lieu de situation du terrain, la demande du certificat d'urbanisme précise :

- la situation géographique
- la superficie
- la section
- le numéro de la parcelle
- l'identité et l'adresse complète du demandeur
- la vocation de la zone

• Le permis de démolir :

Savez-vous qu'avec l'adoption du Code de l'urbanisme et de la construction, l'on ne peut plus démolir son propre bâtiment n'importe comment ? Oui, il faut le permis de démolir qui est l'autorisation administrative obtenue préalablement à la démolition totale ou partielle de tout bâtiment.

• Procédure

La demande de permis de démolir est faite sur un imprimé fourni par l'administration. Elle précise l'identité, l'adresse du demandeur, la nature des locaux ou du bâtiment à démolir et le motif de l'opération envisagée. La demande est adressée au Maire de la commune ou de l'arrondissement.

• Pièces à fournir :

- le plan de situation du terrain sur lequel est mis le bâtiment dont la démolition est projetée ;

- le plan de masse des constructions à démolir ou à conserver à une échelle comprise entre 1/50e et 1/200e ;

- les photographies des constructions à démolir ;

- la note descriptive des dispositions et moyens sécuritaires prévus pour l'opération ;

- Les plans cotés de la partie du bâtiment à démolir en cas de démolition partielle.

Fondé en 2007

Sous le récépissé

N°2129/07CA-GI/OUA/P.F.

ISSN 0796-8345

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

01 BP 6960 Ouagadougou 01 BF

Tel: (00226) 50 30 57 86

www.mhu.gov.bf

Directeur de publication:

Yacouba BARRY,

Ministre de l'habitat et de l'Urbanisme

Coordonnateur

Bali TRAORE, Secrétaire

Général du Ministère de l'habitat et de l'Urbanisme

Rédacteur en Chef

Mamadou DEMBELE,

Directeur de la Communication et de la Presse Ministérielle

Equipe de rédaction:

Mamadou DEMBELE

B. Emmanuel KANSIE

Marc OUEDRAOGO

Paul Léon TOE

Talsida KONE (Collaboration particulière)

Impression : Djiffon