

Yennenga, un pôle urbain futuriste alambiqué dans le Grand Ouaga au Burkina Faso

Assonsi SOMA, Département de Géographie. Université Joseph KI-ZERBO. Ouagadougou, Burkina Faso E-mail : somaas78@yahoo.fr

Résumé

À l'instar des villes ouest-africaines, le problème de logements se pose avec acuité à Ouagadougou, capitale du Burkina Faso. Afin de remédier à l'insuffisance de l'offre par l'autorité publique, des promoteurs immobiliers privés s'y investissent. Le pôle urbain Yennenga, initié par un promoteur immobilier privé à la périphérie sud-est du Grand Ouaga, entend contribuer à décongestionner cette ville à travers une offre diversifiée de logements modernes et d'activités connexes.

À travers une approche socio-spatialiste, l'objectif principal de la présente recherche est de questionner l'ancrage institutionnel, spatial et socio-économique de cette nouvelle ville au regard des enjeux territoriaux qui se posent. La méthodologie utilisée se base sur la collecte et l'analyse de données primaires et secondaires à travers la revue de littérature, des observations sur le terrain, des enquêtes et des entrevues avec les gestionnaires de l'espace urbain, le porteur du projet et des citoyens.

Certes Yennenga se positionne comme la nouvelle ville « intelligente » de demain au Burkina Faso, cependant, le choix de son implantation et son ancrage spatial posent problème. En effet, la nouvelle ville est en train d'être implantée dans une zone destinée à la pratique d'activités agro-sylvo-pastorales, selon le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO), horizon 2025. C'est dire donc que la fabrique de ce nouveau pôle urbain est en déphasage avec la planification urbaine. Par ailleurs, Yennenga a été pensée sans tenir compte de sa connexion effective à la ville de Ouagadougou et aux autres infrastructures structurantes du Grand Ouaga.

Mots clés : Ouagadougou, nouvelle ville, Yennenga, Grand Ouaga, ancrage socio-territorial

Abstract

As in other West African cities, the housing problem is acute in Ouagadougou, the capital of Burkina Faso. In order to remedy the lack of supply by the public authorities, private property developers are investing in it. The Yennenga urban centre, initiated by a private property developer on the south-eastern outskirts of Greater Ouaga, aims to contribute to decongesting this city through a diversified offer of modern housing and related activities.

Through a socio-spatialist approach, the main objective of this research is to question the institutional, spatial and socio-economic anchoring of this new city with regard to the territorial issues at stake. The methodology used is based on the collection and analysis of primary and secondary data through literature reviews, field observations, surveys and interviews with urban space managers, the project leader and citizens.

Although Yennenga is positioned as the new "intelligent" city of tomorrow in Burkina Faso, the choice of its location and its spatial anchorage pose a problem. Indeed, the new city is being built in an area intended for agro-sylvo-pastoral activities, according to the Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO), horizon 2025. This means that the construction of this new urban center is out of step with urban planning. Moreover, Yennenga was designed without taking into account its effective connection to the city of Ouagadougou and to the other structuring infrastructures of Greater Ouaga.

Keywords : Ouagadougou, new town, Yennenga, Grand Ouaga, socio-territorial anchoring

Introduction

Les pays ouest-africains sont caractérisés par une macrocéphalie urbaine qui influence l'armature urbaine et la dynamique de la population dans un contexte de paupérisation généralisée. Au Burkina Faso, la ville de Ouagadougou, qui abrite environ 2 500 000 habitants répartis sur une superficie de 52 000 ha (Institut National de la Statistique et de la Démographie, INSD, 2019), est à la fois la capitale politique, administrative et économique du pays qui connaît un taux d'urbanisation estimé de nos jours à 23%. Le rôle multifonctionnel que joue cette ville engendre un flux énorme de populations des autres agglomérations du pays (villes et campagnes) à la recherche de meilleures conditions de vie (Soma, 2009).

L'explosion démographique de la ville s'accompagne d'un étalement spatial effréné et décousu, posant ainsi un problème crucial lié à l'accès à un logement décent (Bamas, 1989, Jaglin, 1991, Compaoré, 1993). Il ressort que plus de 60% des ménages vivent dans des maisons en location, cela étant lié aux difficultés d'acquisition des parcelles d'habitation et aux coûts élevés des matériaux de construction (Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, MUH, 2020). Or, les besoins sont estimés entre 6000 et 8000 logements par an. Toutefois, il y a lieu de nuancer ce besoin, vu qu'il n'est pas envisageable que chaque ménage ait sa parcelle d'habitation et sa maison.

Depuis les années 1980, le paysage urbain de Ouagadougou se forme et se métamorphose au bon ou mal gré des autorités étatiques et municipales (Ouattara, 1993). Celles-ci tentent de lutter contre l'auto-construction des logements (estimée en 2020 à 90% selon le MUH, 2020) sans souvent aucune autorisation et la prolifération des zones non loties ou spontanées, en procédant à l'aménagement de nouveaux espaces, dans un contexte où la croissance de la population est estimée à 7% par an. A ce rythme, Ouagadougou abritera environ 4,7 millions d'habitants en 2025 (selon l'Institut National de la Statistique et de la Démographie, INSD, 2019).

Afin de pallier les difficultés liées à l'offre de logements aux populations, des politiques et stratégies ont été développées ces deux dernières décennies par l'Etat et ses partenaires. C'est ainsi que des actions majeures opérationnelles comme le Programme National 10 000 logements sociaux et le Programme National de Construction de 40 000 Logements (PNCL) ont été initiés respectivement en 2007 et en 2017 aux fins d'étendre l'offre de logements à toutes les catégories socio-professionnelles. Pour le PNCL, 208 000 demandes de logements ont été reçues lors de la campagne d'inscription conduite de mars à avril 2017 (MUHV, 2021) ; ce qui dénote l'engouement des populations citadines à acquérir un logement.

Cependant, malgré les efforts fournis, ces programmes d'envergure ont connu des difficultés de mise en œuvre liées à l'inexistence d'une étude de faisabilité du projet bien ficelée en amont, au manque d'une bonne stratégie de mobilisation foncière et financière. Ainsi, pour 10 000 logements attendus dans le premier programme, seulement 4 572 logements ont été produits sous forme de cités dans une dizaine de villes. Et pour le PNCL, seulement 5 314 logements sociaux et économiques sur 40 000 logements prévus, soit un taux de 13,28%, ont été réalisés.

Au regard de ses capacités très limitées à satisfaire la demande des populations en logements, l'Etat a expressément « ouvert la brèche » aux promoteurs immobiliers privés dans un élan de partenariat gagnant-gagnant (Etat-Promoteurs immobiliers-Population). Il existe aujourd'hui environ 275 agences de promotion immobilière dans le pays (MUHV). En début d'année 2022, le Ministère de l'Urbanisme, des Affaires Foncières et de l'Habitat (MUAHF) a noté que 92 agences de promotion sur 275 ont introduit 400 demandes d'approbation de projets immobiliers sur l'ensemble du territoire. La capitale Ouagadougou à elle seule abrite 237 projets sur les 400 qui ont été examinés, pour une mobilisation foncière de plus de 18 000 hectares à la périphérie de la ville. Toute cette dynamique autour du logement dénote un enjeu considérable lié à la

fabrique de nouveaux pôles urbains. Certains sont qualifiés de villes nouvelles. Selon l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques de France (INSEE, 2004), les villes nouvelles sont des noyaux urbains, résultant d'une politique volontariste, implantés en périphérie des très grandes villes (Londres, Paris, Le Caire, Shanghai, Wuhan, etc.) dans l'intention de les décongestionner et de maîtriser leur croissance. Elles s'installent généralement dans un milieu préalablement rural où elles induisent de profonds bouleversements. Elles constituent une « pièce essentielle du puzzle urbain » contemporain (Vadelorge, 2006, p.68).

L'« appétence » pour les villes nouvelles, forme contemporaine d'offre de logements aux citoyens, semble redonner une marge de manœuvre à une production urbaine qui, toutefois, reste mitigée. En effet, l'intervention des promoteurs immobiliers pour la production des nouveaux espaces urbains se fait généralement sans aucun respect ou référence à la réglementation urbaine en vigueur. Ainsi, le questionnement global se pose : la ville nouvelle Yennenga en construction dans la périphérie sud-est de Ouagadougou dans une commune rurale a-t-elle un ancrage institutionnel, spatial, économique et social partagé par l'ensemble des acteurs concernés par sa réalisation ? De façon spécifique, la production de ce nouveau pôle urbain n'implique-t-elle pas plutôt un étalement de la ville de Ouagadougou ?

L'objectif principal de la présente recherche est donc de questionner l'ancrage institutionnel, spatial et socio-économique de cette ville nouvelle au regard des enjeux territoriaux qui se posent. Elle part du postulat selon lequel le projet de la ville nouvelle Yennenga n'est pas en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (horizon 2025).

L'article est structuré en trois grandes parties : (i) démarche méthodologique, (ii) résultats de l'étude, (iii) Discussion.

1. Démarche méthodologique

Pour mener à bien l'étude, une méthodologie classique a été utilisée. Deux types de sources ont été mis à profit : l'exploitation de documents administratifs et scientifiques (rapports administratifs, mémoires, thèses, articles, etc.), la réalisation d'une enquête basée sur un questionnaire et des entretiens semi-directifs ainsi que les observations de terrain assorties de prises de photographies.

Les données collectées sur une période de deux mois (mai et juin) sont de types qualitatif et quantitatif. Elles ont été traitées sous le logiciel MS Excel pour les besoins d'illustrations statistiques. Le logiciel ArcGIS a été utilisé pour la production des illustrations cartographiques et pour l'analyse spatiale.

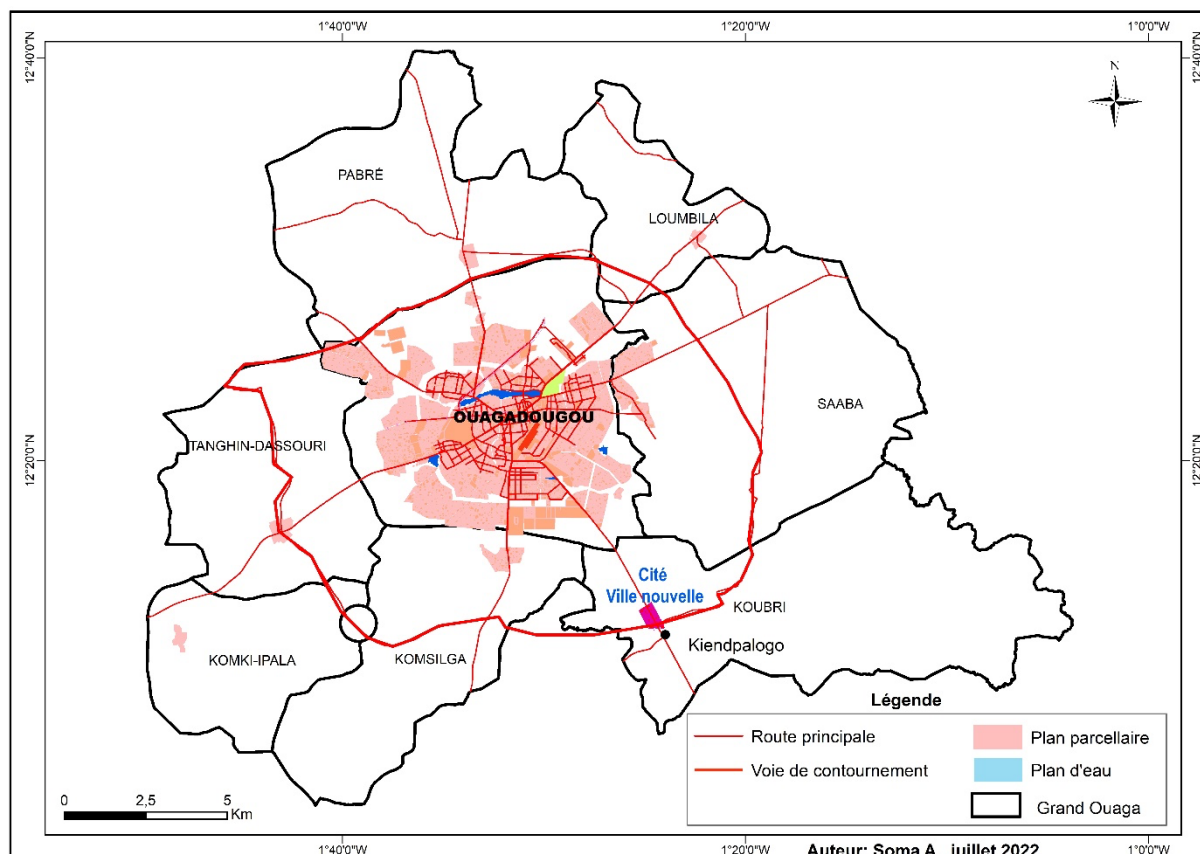
L'échantillon démographique a porté sur 125 personnes choisies de façon aléatoire. Cinq catégories d'acteurs concernés par l'urbain ont été ciblées. Il s'agit des cadres du Ministère en charge de l'urbanisme (04 personnes), des cadres des services techniques des communes de Ouagadougou et de Koubri (06 personnes), des promoteurs de la ville nouvelle Yennenga (10 personnes), des architectes-urbanistes (05 personnes) et des citoyens (100 personnes dont 60 souscripteurs aux logements et 40 citoyens *lambda*). Il s'est agi pour l'ensemble de ces catégories d'acteurs, de recueillir leur perception et leurs attentes du projet. Quant à l'échantillon spatial, il a concerné l'ensemble du site de la ville nouvelle.

2. Résultats de l'étude

2.1. Situation, site et fonctions projetées de la ville nouvelle

Initiée par des promoteurs immobiliers privés notamment la filiale du groupe Compagnie Générale des Entreprises (CGE) fondé par un entrepreneur privé¹ et un groupement composé de cinq studios² d'architecture et d'urbanisme français et burkinabè, Yennenga se veut une nouvelle cité implantée sur une superficie de 678 ha, à 15 km au sud-est de la ville de Ouagadougou dans la commune rurale de Koubri précisément dans le village de Kiendpalogo (confère figure 2.1).

Figure 2.1 : Situation géographique de la ville nouvelle Yennenga



Selon ses promoteurs, Yennenga se positionne à la fois comme une ville dynamique et une ville conçue suivant un plan architectural « *haut de gamme* » dans un environnement à urbanité plutôt rurale. L'objectif principal du projet est de contribuer à décongestionner la ville de Ouagadougou qui commence à « étouffer » au regard de sa croissance démographique et de son étalement. La ville nouvelle a été pensée à l'image du pôle urbain Ouaga 2000, conçu et réalisé dans les années 1990 (Loncili, 2001).

Initiée en 2016 et projetée pour accueillir jusqu'à 100 000 habitants réparties sur 20 000 parcelles d'habitations sur 678 hectares, la ville Yennenga entend placer la dimension humaine au cœur du projet. L'une des forces de la cité serait la mixité sociale mais aussi fonctionnelle de l'espace urbain que les développeurs se sont imposés. Le projet Yennenga ambitionne donc de créer un pôle urbain dynamique, attractif, où « *l'on dort, travaille et se distrait* ». Il veut

¹ Du nom de Saidou Tiendrébégo

² Il s'agit des agences Talents et Co, Arcade Architecture, Beckmann N'Thépé Architectes, Coldefy et Associés Architectes Urbanistes et Hardel et Le Bihan Architectes

s'inscrire dans la dynamique de développement des villes nouvelles que le continent africain connaît depuis les années 2000. On peut citer entre autres, Kilamba en Angola (construite en 2008), Vision City au Rwanda (réalisée en 2011), Hope City au Ghana (créée en 2013), Diamniado au Sénégal (aménagée en 2014), Sèmè City au Bénin (créée en 2017). Le choix est aussi porté sur un modèle architectural alliant modernité et aspirations traditionnelles locales.

2.2. Yennenga, un pôle urbain futuriste au plan architectural puisé de l'aune de l'histoire

La configuration spatiale de la ville Yennenga tire son inspiration de l'histoire de la Princesse et célèbre Cavalière du nom de Yennenga. Celle-ci serait la mère fondatrice d'un des plus grands peuples du Burkina Faso, le royaume *Mossi* (Commune de Ouagadougou, 2008).

La ville nouvelle de Yennenga s'inspire des réalités culturelles et vernaculaires de la communauté *Mossi* dont est issue la Princesse Yennenga, pour dessiner une « cité prodigieuse et autonome » marquée symboliquement par l'histoire de son peuple. Le plan architectural est conçu sous la forme d'un œil représentant celui de la Princesse qui, semble-t-il, avait des yeux couronnés d'étoiles. Dans une vision de mixité sociale et fonctionnelle, Yennenga présente un plan architectural multifacettes à trois grands niveaux (confère figure 2).

La zone d'urbanisation future offre 20 000 logements de types sociaux, économiques et haut standing dont les prix sont compris entre 8,5 et plus de 30 millions de F CFA. Les premiers habitants y ont aménagé depuis 2019 ; la fin des travaux étant prévue pour 2030.

La zone d'activités, qui constitue le cœur de ville, comprendra une cité administrative, des sièges de sociétés, des grands commerces, des bureaux, des écoles, un centre international de conférences, une Place de la Solidarité ainsi qu'une grande tour et des complexes hôteliers, le tout structuré autour d'un boulevard circulaire et relié par des bretelles. Le cœur de ville et son développement sont imaginés sur 110 ha autour du boulevard principal. Yennenga sera aussi dotée d'une centrale solaire.

La zone de conservation projette un parc d'attractions dénommée *Central park* (sur une superficie de 30 ha), des espaces verts sous forme de cœur « vert » notamment des pépinières écologiques, des jardins et des aires de sport. Une coulée verte appelée *Parkway* reliera les différents points d'attractions, mettant également en valeur les petites collines existantes.



Photo 2.1 : Plan architectural de la ville nouvelle de Yennenga

Source : Agence Architecture-Studio pour CGE immobilier, 2018

En somme, les développeurs de Yennenga misent sur la mixité sociale et fonctionnelle de la nouvelle ville telle que pensée.

2.3. Le financement de la construction de la future ville de Yennenga

Le pôle urbain futuriste est un ambitieux projet. Sa mise en œuvre nécessite sans doute la mobilisation d'un financement conséquent. Appuyé par un pool bancaire local suite à une convention signée entre les bureaux d'architectures et d'urbanisme français et burkinabè, le coût total des infrastructures du projet s'élève à près de 50 milliards de F CFA (soit environ 76,3 millions d'euros). Le principal promoteur, CGE Immobilier, contribue à hauteur de 5 milliards de F CFA (7,6 millions d'euros) soit 10% du coût total du projet (CGE, novembre 2018).

L'Etat et les autorités communales sont totalement absents du montage institutionnel, technique et financier de ce projet. Pourtant, ce sont eux qui sont chargés de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'habitat et de logement.

2.4. Yennenga, un pôle urbain futuriste à ancrage territorial mitigé dans le Grand Ouaga

2.4.1. Contexte du Grand Ouaga

La naissance du concept du Grand Ouaga est l'aboutissement d'un processus de planification et d'interventions dans la ville de Ouagadougou et sa banlieue suite à l'étalement démesuré et incontrôlé de l'agglomération. Le Grand Ouaga est le territoire couvrant la ville de Ouagadougou, les communes rurales de la province du Kadiogo (région du Centre) que sont Koubri, Komsilga, Komki Ipala, Saaba, Pabré et Tanghin Dassouri et la commune rurale de Loubila dans la province de l'Oubritenga. Ce territoire (confère figure 1 plus haut) qui couvre environ 3 304 km² est à cheval entre deux (2) régions du pays (région du Centre et région du Plateau Central). Il a une population estimée à plus de 3 500 000 habitants en 2019. Avec un taux annuel d'accroissement moyen de 4,78%, la population du Grand Ouaga sera d'environ 4 713 077 habitants en 2025. Une telle population implique d'énormes besoins à satisfaire notamment dans le domaine du foncier et de l'offre de logements.

A cet effet, une étude stratégique d'aménagement de ce nouveau territoire est initiée sous le vocable de Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO). Le SDAGO a été élaboré en 1997, approuvé en 1999 et adopté par le Conseil de Ministres en 2020 dans un contexte de décentralisation processuel au Burkina Faso. Son horizon est fixé à 2025. Les objectifs suivants sont visés : maîtriser l'occupation de l'espace du Grand Ouaga, proposer des options d'aménagement en rapport avec les préoccupations des acteurs et de la réalité du terrain, intégrer les villages centres et l'hinterland à la dynamique de la ville de Ouagadougou, doter l'espace du Grand Ouaga d'infrastructures et de services sociaux de base adaptés, améliorer les conditions de vie des populations.

2.4.2 Territorialisation des actions du SDAGO et de la ville nouvelle Yennenga dans la commune rurale de Koubri : entre planification et pratiques des acteurs

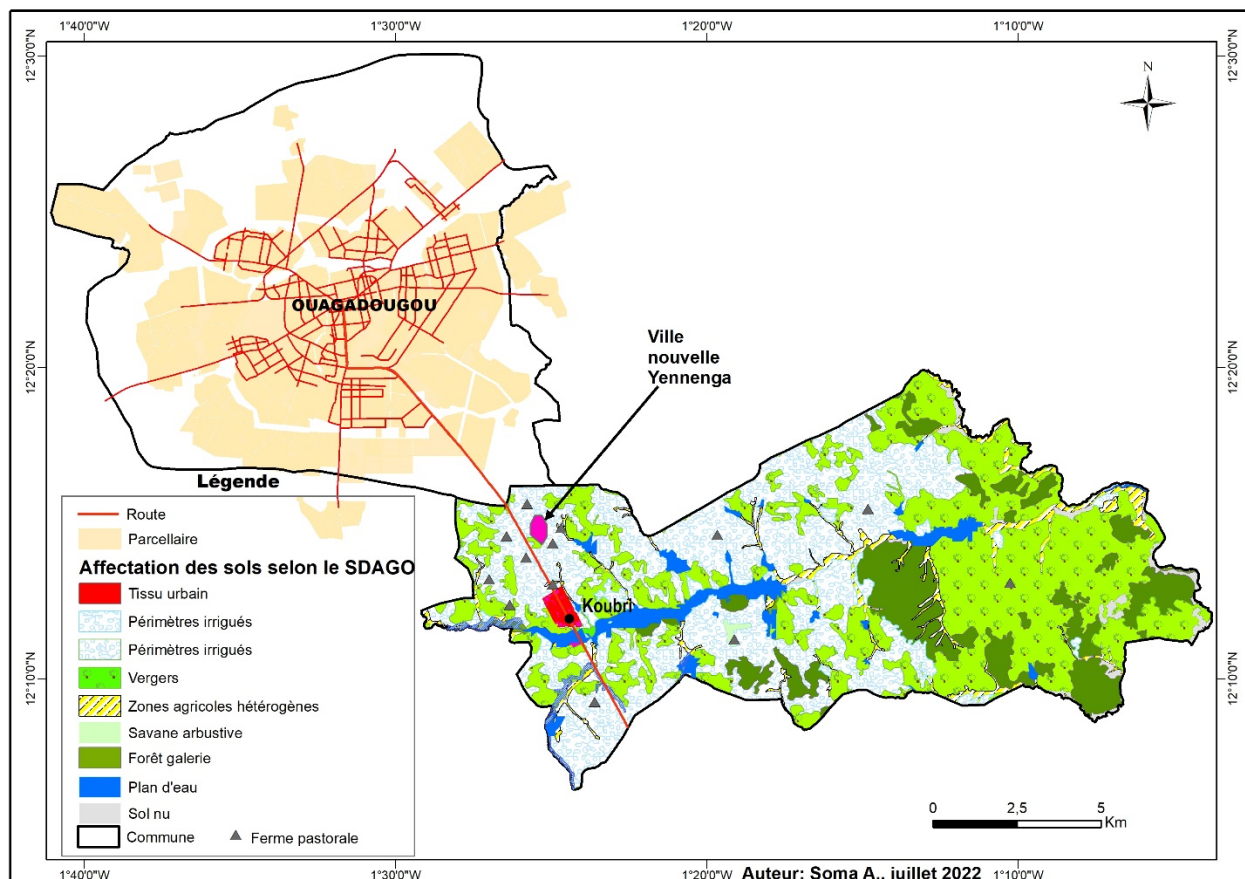
Dans le cadre de la mise en œuvre du SDAGO, cinq grandes orientations sont retenues et doivent permettre de relever les défis suivants à l'horizon 2025 : (i) la maîtrise et la gestion de l'espace du Grand Ouaga, (ii) le développement des infrastructures, (iii) le développement des activités de production et leur meilleure répartition dans l'espace, (iv) la maîtrise et la préservation des ressources naturelles, (v) un meilleur accès aux services sociaux et à un logement décent. La mise en œuvre de ces orientations pour l'atteinte des objectifs fixés passe nécessairement par l'opérationnalisation des actions retenues suivant le zoning projeté.

Koubri est la commune rurale qui abrite le pôle urbain futuriste Yennenga. Elle couvre une superficie de 621 km² et comptait 43 467 habitants en 2006 et 47 793 habitants en 2019 (la quatrième commune la plus peuplée des 6 communes rurales du Grand Ouaga) répartis dans 7 374 ménages avec 5,9 personnes par ménage.

Le SDAGO a projeté un certain nombre d’actions à mettre en œuvre dans la commune rurale de Koubri dans l’optique d’une meilleure affectation et occupation harmonieuse de l’espace (confère figure 3). On peut citer :

- ✓ *des activités orientées vers "la maîtrise et la gestion de l'espace"*. Il s’agit :
 - du développement d’un pôle industriel agro-alimentaire (sur 500 ha) le long de la future voie ferroviaire reliant le Burkina Faso au Ghana ;
 - de la réalisation d’un pôle agropastoral intensif (16 000 ha) et de petites zones agropastorales d’environ 200 ha ;
 - de la création de fermes pilotes d’élevage de la petite faune sauvage et domestique.
 - de l’aménagement et de la préservation de zones naturelles et agricoles.
- ✓ *des activités orientées vers "l'accès aux services sociaux"*. Il s’agit des zones de sécurité et de défense (camp militaire, police, gendarmerie, sapeurs-pompiers), l’objectif étant de lutter contre le banditisme, d’améliorer la couverture sécuritaire, et de rechercher l’efficacité en matière d’intervention de secours dans la zone.

Figure 2.2 : Affectation des sols selon le SDAGO et implantation de la ville nouvelle Yennenga



La projection des activités du SDAGO à réaliser dans la commune rurale de Koubri a tenu compte d’un certain nombre de critères à savoir les atouts naturels, la réceptivité des producteurs par rapport aux innovations technologiques qui pourraient permettre la pratique de l’agriculture intensive et son articulation avec l’élevage. D’ailleurs, des études pédologiques préalables avaient déjà retenu cette zone de Koubri comme zone propice à la pratique de l’agriculture et de l’élevage (MUH, 2010). En effet, cette zone connaît une réelle concentration des exploitations agricoles et d’élevage (présence de nombreuses fermes avicoles, bovines et

ovines). L'arboriculture fruitière (vergers) y est aussi fortement présente (où 1 245 tonnes de fruits sont produites chaque année).

C'est-dire donc que la vocation principale des terres dans la zone de Koubri dans le Gand Ouaga concerne davantage des activités agro-sylvo-pastorales et non l'implantation humaine à travers la construction de cités. Or, dans les faits, on assiste à un autre type d'occupation de ces terres. C'est le cas du pôle urbain futuriste Yennenga qui est en train de s'implanter dans cette zone sans tenir compte des orientations du SDAGO et de la vocation des terres. De la légalité du projet, le ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat assure que le promoteur bénéficie d'un titre foncier³. C'est d'ailleurs pour cela que le Gouvernement s'est engagé à accompagner le promoteur dans la mise en œuvre progressive de la ville nouvelle de Yennenga, dans l'optique de contribuer à l'offre de logements aux populations. Cependant, la procédure d'obtention du titre et d'approbation du projet n'a pas été explicitée ni par le Ministère en charge de l'urbanisme, ni par le promoteur du projet.

Certes, le projet de la ville nouvelle Yennenga connaît une pleine adhésion des autorités administratives pour sa réalisation, mais l'analyse laisse entrevoir que le choix du site d'implantation ne respecte pas les orientations du SDAGO, telles que déclinées selon le zoning planifié. Alors, l'on est amené à se demander si la gouvernance de la mise en œuvre des orientations du SDAGO est clairement instituée, au regard du « laisser-aller » constaté sur le terrain pour la réalisation des projets péri-urbains. Autrement dit, le SDAGO est-il réellement l'instrument de référence en matière de planification de l'occupation de l'espace de Ouagadougou et son hinterland ?

2.5. Appréhension multi-dimensions et multi-acteurs du pôle urbain futuriste

Afin de mieux cerner les enjeux liés à la fabrique de la nouvelle ville Yennenga, il a été judicieux de confronter la position de plusieurs acteurs notamment celle de ses promoteurs, des autorités gestionnaires de l'urbain, des architectes-urbanistes et des populations.

2.5.1. Le décryptage de la nouvelle ville par ses promoteurs

L'appréhension de la ville nouvelle Yennenga par ses promoteurs est d'abord soutenue par l'objectif visé : « décongestionner la ville de Ouagadougou en créant un nouveau pôle qui offrira des logements décents à environ 100 000 citoyens » au regard de la difficulté de mobilisation des moyens financiers pour acquérir une parcelle et construire un logement. « Nous avons recherché du foncier dans la région de Ouagadougou avec l'idée de répondre aux besoins d'une ville qui se développe à une vitesse incroyable. Il y a quelque 150 000 nouveaux habitants chaque année à Ouagadougou et il faut les loger ! », explique le promoteur.

Ensuite, le choix du site de Koubri, situé à seulement une quinzaine de kilomètres du centre de la ville de Ouagadougou, s'explique selon le promoteur, par le fait qu'il est directement relié à la capitale par la route nationale 5. En plus de la disponibilité de l'espace, le site présente, selon le promoteur, de nombreux atouts sur le plan économique, de l'accessibilité facile, de la proximité du centre-ville de Ouagadougou ; toute situation qui attirera les populations. Le projet serait déjà plébiscité par les Burkinabè au regard de l'engouement exprimé lors des journées portes ouvertes organisées sur le site à son lancement : « 3 500 maisons ont été pré-vendues ! » se réjouit le promoteur. Toutefois, même si le promoteur peut s'enorgueillir de ce chiffre, il reconnaît que les premiers à se laisser séduire par la ville nouvelle sont pour la plupart des Burkinabè de la diaspora, familiers des villes occidentales. Il n'occulte donc pas la réticence des Burkinabè « locaux » à épouser un nouveau mode de vie dans la ville nouvelle qui prône la vie en appartements. Comme alternative, il plaide qu'« Il faut former les esprits, se projeter

³ Entretien tenu avec un des Conseillers Techniques du Ministre, juin 2022.

dans une nouvelle vision de la ville moderne, amener les Burkinabè à adhérer à la propriété collective. C'est une nécessité, on ne peut pas continuer à étendre les villes ».

Par ailleurs, selon les architectes qui ont conçu le projet, le futur pôle urbain entend devenir le symbole de la ville africaine du futur. Yennenga aura une triple dimension à savoir écologique, atypique et identitaire, prenant en considération l'environnement du site et les besoins réels de ses résidents. L'argumentation se base sur les aspects suivants :

Une ville écologique...

La future ville Yennenga se veut de répondre aux exigences du développement urbain durable. « *Ce sera une ville verte dans un pays sahélien, en rupture avec celle d'aujourd'hui* ». Dans un contexte climatique instable, le projet est déployé sur un substratum dont la topographie dessine une vaste plaine balayée par un climat sahélien et parcourue par une coulée verte révélant le potentiel de la flore du site.

Au nord du site, des édifices s'élèveront face à l'harmattan pour bloquer les vents secs chargés de poussière. Au sud, leur implantation se fera de façon parcimonieuse pour faire face à l'influence des vents doux et humides de la mousson. Les vents seront donc utilisés pour rafraîchir la cité, les eaux de pluie seront récupérées depuis les toitures pentues des bâtiments, stockées par un système enterré de réservoirs pour arroser les espaces verts, l'exploitation du soleil (énergie solaire) rendra la ville énergétiquement autonome (il est prévu l'installation d'une centrale solaire d'une capacité de 270 MW pour assurer les besoins énergétiques des résidents)...

...Mais un souci posé pour être dans le durable

Construire durable est le principal souci du promoteur et de ses associés. En effet, K. BENSIAM reconnaît que « *Dans ce paysage sahélien fait d'une zone aride, rocailleuse et plantée de baobabs, nous travaillons sur le principe d'une ville durable, énergétiquement autonome grâce au solaire, plus dense que les villes africaines...mais il nous faut aussi réfléchir et anticiper le trafic automobile qui va s'établir entre Yennenga et Ouagadougou, les relations entre les espaces publics et les espaces privés, la façon de gérer la saison des pluies et les inondations* ». A. BRETAGNOLLE quant à lui, se soucie de la manière dont il faut entretenir la ville de façon globale telle que pensée et intégrer la coulée verte notamment les baobabs géants existants à la pépinière d'arbres qui viendront verdier et ombrager Yennenga, aux avenues bordées de palmiers, aux traditionnels « maquis » et restaurants de bords de route qu'il imagine implanter dans la ville nouvelle.

C'est dire donc que l'implémentation du projet Yennenga présente d'ores et déjà d'énormes enjeux urbanistiques qui demeurent problématiques au niveau de son promoteur au regard des préoccupations posées.

Une ville architecturale atypique

L'architecture de la ville Yennenga se veut résolument contemporaine, mais ancrée dans la culture burkinabè. Selon le promoteur, elle sera bâtie avec des matériaux durables (parpaings, bois et verre) et des couleurs harmonisées⁴. Certes des îlots bâtis de hauteur moyenne (4 étages) dessineront la majeure partie du tissu urbain, mais quelques bâtiments sous forme monumentale et d'inspiration locale y seront édifiés. Aussi, une conception bioclimatique des bâtiments, basée sur une ventilation naturelle sera-t-elle la norme. La forme inclinée et relevée des toitures offrira une ombre rafraîchissante aux balcons et aux saillies.

⁴ La couleur rouge orangé de l'argile ou jaune de la paille serait celle choisie

Le cœur de ville sera construit autour d'une coulée verte et d'une place centrale permettant de « conjuguer ville et campagne » « à l'image de l'œil étoilé de la princesse Yennenga ». Des lampadaires urbains photovoltaïques et des panneaux solaires seront intégrés aux bâtiments.

En somme, la maîtrise des vents, l'exploitation de l'énergie solaire, la récupération d'eau grâce aux pièges à rosée ou l'usage de matériaux locaux pérennes ont vocation à faire de Yennenga une ville autonome en énergie.

Une ville identitaire

Selon le promoteur, la culture locale est mise en exergue dans le projet Yennenga. Déjà, le nom de la ville rend hommage à la princesse Yennenga. Par ailleurs, tenant compte des valeurs culturelles et coutumières du pays et particulièrement de la zone de Koubri, le projet prévoit l'édification d'un centre des beaux-arts, un musée et des lieux de culte. Cette vision du projet ambitionne donc sauvegarder l'identité culturelle du site afin de mieux « vendre » son image. Martin Robain, architecte associé, résume ainsi l'ambition centrale du projet : « *Le projet de Yennenga engage une véritable réflexion sur la ville africaine de demain, sachant qu'il n'existe que très peu d'exemples de villes achevées sur ce modèle. Nous voulons prouver qu'une ville durable, à la fois moteur économique au niveau régional et respectueuse de l'environnement, constitue la réponse au défi de l'urbanisation en Afrique. Un dernier défi a consisté à ancrer la ville dans son patrimoine culturel et à lui conférer une identité propre* ».



Photo2.2 : Vue de Yennenga à partir d'images inspirées par le projet : perspective du parc central et de l'avenue des institutions

Source : Agence Architecture-Studio pour CGE immobilier, 2018

A terme, Yennenga se veut une ville innovante, harmonieuse et durable conçue autour d'un ensemble d'édifices respectueux de l'environnement, de la culture locale et adaptée au climat sahélien. Le promoteur ambitionne de faire de ce pôle urbain futuriste la « quatrième ville » du pays, et une véritable destination touristique, donc un pôle d'attractivité à l'échelle du Burkina Faso, mais également de l'Afrique et de l'occident.

2.5.2. Le point de vue des autorités étatiques et municipales

La perception du pôle urbain futuriste Yennenga reste mitigée au niveau des gestionnaires du Grand Ouaga à savoir l'Etat, la mairie de Ouagadougou et celle de Koubri. En effet, le projet est tantôt décrié, tantôt soutenu. Par exemple, le maire de la capitale observerait pour l'instant la ville nouvelle avec circonspection. En effet, il apprécie le projet en ces termes : « *Ce projet est assez surprenant, c'est la première fois qu'un promoteur s'engage dans un projet aussi gigantesque de construire une ville nouvelle....toutefois, cela pose un certain nombre de questions, comme la façon de l'intégrer au Grand Ouaga et de relier les deux villes*

Ouagadougou et Yennenga ». Cependant, le bourgmestre reconnaît aussi l'urgence de répondre au problème de l'étalement urbain : « *Aujourd'hui, c'est certain, il faut repenser l'occupation du sol et construire en hauteur* » ; ce qui suppose qu'il faut encourager et accompagner toute initiative, publique ou privée, s'inscrivant dans cette option.

Par ailleurs, l'autorité centrale notamment le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat se penche sur la dimension spatiale de la ville nouvelle. Tenant compte des orientations du SDAGO, il ressort que Yennenga ne s'inscrit pas dans les actions projetées dans la zone de Koubri. En effet, aucune promotion immobilière n'est prévue par le SDAGO dans la commune de Koubri au regard de l'aptitude des sols de la zone qui sont plus destinés aux activités agrosylvo-pastorales. Par conséquent, l'autorité centrale recommande au promoteur « *d'intégrer Yennenga au projet de Grand Ouaga* ». Mais, comment ou que faut-il comprendre par là, d'autant plus que le promoteur, dans sa démarche d'acquisition du terrain, a eu la caution du Ministère de l'urbanisme à travers la signature d'une convention qui fait office d'autorisation d'occupation ou d'exploitation de la zone ? N'y a-t-il pas plutôt un laxisme dans la gouvernance territoriale du côté des gestionnaires de l'espace ? Autrement, l'occupation anarchique de l'espace du Grand Ouaga est-elle hors de tout contrôle de l'État, qui, après avoir essayé d'enrayer le phénomène, semble préférer aujourd'hui l'accompagner ? Les autorités reconnaissent-elles leurs limites ou ont-elles décidé d'agir en associant le secteur privé à la production de l'espace urbain et de logements pour les citoyens ?

Du côté de l'autorité communale de Koubri, le projet est également apprécié de façon confuse. Si le projet est apprécié positivement au regard des effets et impacts socio-économiques attendus pour les habitants et la commune (recouvrement des taxes), le conseil municipal se plaint de la démarche du promoteur et surtout de l'autorité centrale. En effet, le Maire et son conseil municipal déplorent leur non implication effective dans la production de la ville nouvelle. Ils constatent et assistent de loin à la réalisation des travaux sur le terrain. De là, se pose aussi la problématique de la gestion institutionnelle du projet en termes de gouvernance, d'approche participative et de maîtrise d'ouvrage.

2.5.3. La lecture de la nouvelle ville par les architectes-urbanistes

Penser une ville et la réaliser relève d'une ingénierie territoriale à dimension multiple. Certes, la ville nouvelle Yennenga a été pensée par un consortium d'ingénieurs étrangers et burkinabè (architectes et urbanistes), mais sa mise en œuvre n'est pas entièrement partagée par certains architectes-urbanistes locaux. Selon ces derniers, « *Yennenga, dans sa conception, n'est pas mauvaise en soi. Toutefois, c'est le choix de son site d'implantation qui pose problème* ». En effet, au regard du tissu très peu dense de l'agglomération de Ouagadougou notamment son centre-ville, il aurait été judicieux de penser Yennenga dans le noyau urbain déjà existant. Aujourd'hui, on se trouve dans une situation où Ouagadougou grandit dans tous les sens et où les villages environnants sont également en train de s'étaler vers Ouagadougou. Cette croissance spatiale très expansive et de faible densité bâtie (en moyenne 10 parcelles/ha), est consommatrice d'espace et n'optimise pas les réseaux de services socio-économiques. C'est dire que chaque citoyen veut sa parcelle à Ouagadougou et ne raisonne pas en terme de logement. Pour renchérir l'argumentaire, les architectes-urbanistes s'appuient sur les orientations du SDAGO. En effet, le SDAGO recommande la densification du tissu urbain de Ouagadougou par la construction de cités modernes dominées par des Habitations à Loyer Modéré (HLM). C'est le cas par exemple de la proposition de réaffectation de la zone industrielle du quartier Gounghin, situé en plein centre-ville, à la construction de HLM.

Par ailleurs, tenant compte des insuffisances de certains projets similaires (10 000 logements sociaux, 40 000 logements économiques, cité de la diaspora) initiés par l'Etat central, les architectes-urbanistes émettent le doute que Yennenga soit une ville réelle telle que projetée.

Elle risque d'être plus une « ville rêvée » qu'une « ville vécue » ou une cité-dortoir qui ressemblera à d'autres grands noyaux dits urbains où l'activité économique, les services publics et la durabilité des infrastructures tarderont à s'installer.

2.5.5. La nouvelle ville vue par les populations

Le pôle urbain futuriste est diversement apprécié par les populations, qu'elles vivent en ville ou qu'elles soient directement affectées par le projet. En effet, les citoyens (populations vivant à Ouagadougou) trouvent au projet Yennenga une opportunité d'acquérir un logement décent malgré l'éloignement de la cité du centre-ville de Ouagadougou. Aussi, les coûts proposés pour l'acquisition semblent-ils être à la portée du Burkinabè moyen. Yennenga vient donc comme « *une alternative à la problématique du logement dans la ville de Ouagadougou* ».

Par contre, vue par les exploitants actuels du site notamment les agriculteurs, les éleveurs et les arboriculteurs, et même les autochtones du village de Kiendpalogo, la nouvelle ville Yennenga vient « *enterrer les efforts et l'espoir de plusieurs années pour de nombreuses familles dont la seule source de revenus n'est que cette zone agro-sylvo-pastorale* ». En effet, de nombreuses familles exploitent ce site depuis des années compte tenu du potentiel naturel disponible. C'est d'ailleurs, l'un des facteurs majeurs qui a guidé le SDAGO à proposer de maintenir le développement d'activités agro-sylvo-pastorales dans cette zone dans le Grand Ouaga. Les familles seront-elles mieux « loties » dans le nouveau site proposé pour leur réinstallation et ce pour combien d'années encore de rattrapage ?

In fine, Yennenga pourra-t-elle donner un nouveau souffle à la ville de Ouagadougou tel que pensée par ses promoteurs ou est-ce un projet utopique ? L'analyse multi-actions et multi-acteurs faite laisse effectivement entrevoir la complexité du projet. Tout compte fait, des marges de manœuvre peuvent être déployées pour mieux inscrire la ville nouvelle dans la dynamique du Grand Ouaga.

Discussion

L'analyse montre que le projet Yennenga ambitionne de créer un pôle urbain futuriste dynamique, attractif, à travers une mixité sociale et fonctionnelle de l'espace urbain. Ce projet s'inscrit dans les modèles de villes nouvelles déjà en cours dans certains pays ouest-africains. Ce constat est fait par Chenal (2013, p.11) à travers l'analyse spatio-temporelle des modèles de planification des villes ouest-africaines notamment Nouakchott, Dakar et Abidjan.

Cependant, les résultats de l'étude montrent que la nouvelle ville Yennenga constitue un pôle urbain futuriste à ancrage territorial mitigé. En effet, les promoteurs du projet notent qu'il présente de nombreux enjeux financiers et d'appropriation par les populations au regard de leurs revenus moyens qui sont dérisoires et de la non implication financière de l'Etat. Ce résultat corrobore celui de Kossiwa (2009) qui estime que l'Etat et les autorités communales semblent totalement absents du financement des projets de construction de logements sociaux ou économiques initiés généralement par des promoteurs privés au profit des citoyens.

Par ailleurs, la perception du pôle urbain futuriste Yennenga reste mitigée au niveau des gestionnaires du Grand Ouaga à savoir l'Etat, la mairie de Ouagadougou et celle de Koubri. Il en est de même au niveau des citoyens et des populations rurales. Si les citoyens estiment que le projet Yennenga constitue une opportunité d'acquérir un logement décent malgré l'éloignement de la cité du centre-ville de Ouagadougou, les exploitants actuels du site (agriculteurs, éleveurs, autochtones), voient au projet une forme d'expropriation de leurs biens meubles et immeubles. On en conclut que la réalisation du projet de cette ville nouvelle présente d'ores et déjà d'énormes enjeux qui demeurent problématiques à plusieurs niveaux. Cette préoccupation rejoint celle de Ballout (2020, p.9) qui s'interroge ainsi dans le cadre de l'expérience des nouvelles villes en France : « *Quelles formes d'urbanité/centralité peut-on saisir dans ces*

nouveaux territoires ? Ces villes nouvelles sont-elles le théâtre de formes de fragmentation/union territoriale, de ségrégation/mixité socio-spatiale, de rapports centres périphéries ? ». Le même auteur, s'inscrivant dans le sillage des travaux de Lambony (1994, 2007), de Deboulet et Berry-Chikhaoui (2007), s'interroge également sur « *l'habiter des villes nouvelles sous l'angle du croisement entre citadinité ordinaire et extraordinaire urbanistique* » (Ballout, 2020, p.10). L'ancrage institutionnel et territorial du projet de ville nouvelle Yennenga se trouve ainsi posé comme problématique de « *fabrique plurielle* » des espaces urbains, comme souligné par Lakehal (2015) cité par Ballout (2020, p.10).

Au regard de cette situation mitigée du projet de ville nouvelle, l'analyse propose une approche participative impliquant tous les acteurs de la chaîne et alliant mixité fonctionnelle et sociale de l'espace. Cela nécessite évidemment un nouveau paradigme de continuum urbain-rural, comme souligné par Soma et al. (2021, p.175). Dans ce sens, Busani (2016, p.5) relève qu' « *Il est clair que la planification urbaine exige un changement de perception de l'urbanisation qui doit être considérée non pas comme un problème, mais comme un outil de développement* ». Aussi, les projets de villes nouvelles devront-ils s'inscrire dans le temps long de l'urbanisme à travers trois prismes : celui du modèle, celui du politique et celui du territoire.

Claude (2007, p.2) souligne dans le même sens que « *la volonté politique qui soutient initialement la construction des villes nouvelles s'accompagne de moyens importants : création de zones d'aménagement différé sur de vastes territoires, permettant de contrôler le marché foncier, de lever l'obstacle de la propriété foncière, de mener des réflexions à l'échelle de grands sites* ». Borruey (2006, p.68), évoque plutôt une intercommunalité « *forcée* » entre les autorités de la ville (de Paris) et les collectivités environnantes en parlant de la création des zones d'aménagement concertée et des villes nouvelles. Cela permettrait d'éviter ce que Ballout (2019, p.1) qualifie de « *politique de villes nouvelles vu comme un serpent de mer de l'aménagement du territoire en Algérie* ».

En somme, la précipitation dans la réalisation des projets de villes nouvelles dans un souci de rentabilité immédiate, doit être « *sanctionnée* ». Dans le cadre du projet Yennenga, le promoteur devra donc penser le pôle urbain futuriste dans l'intérêt général en matière d'urbanisme, d'offre de logements et de cadres de vie décents aux populations. Et comme le fait remarquer Chenal (Jeune Afrique, mars 2018), « *On oublie qu'une ville met des années à se sédimenter pour devenir quelque chose* ».

Conclusion

La problématique du logement au Burkina Faso et particulièrement dans les grandes villes comme Ouagadougou constitue une préoccupation majeure partagée entre l'Etat, les autorités communales, les acteurs du secteur privé et les populations. Celle-ci doit intégrer désormais de nouvelles stratégies en matière de production de l'espace urbain et de construction des logements. Certes une attention particulière doit être portée sur le logement social mais elle doit être orientée plus vers la construction verticale qui permet une occupation optimale de l'espace. Le recours à l'intervention des promoteurs immobiliers privés par l'autorité centrale constitue une solution alternative au regard de son impuissance à satisfaire les besoins des citoyens en matière de logements.

Le pôle urbain Yennenga entre dans cette dynamique. Cependant, le succès de ce projet gigantesque, porté par un promoteur immobilier privé, ne sera une réalité que lorsqu'il bénéficiera de l'accompagnement de tous les acteurs de la ville. Par ailleurs, la ville nouvelle qui vise le désengorgement de la ville de Ouagadougou ne pourra répondre à cet objectif que lorsque sa connexion avec cette ville sera pleinement assurée.

Références bibliographiques

- ASSEMBLEE NATIONALE, septembre 2016, *Enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso*, rapport général, 158 p.
- BALLOUT Jean-Marie, 2020, « Des villes nouvelles et des Suds : trajectoires à long terme, Modèles, politiques, territoires », *Les Cahiers d'Outre-Mer, Revue de géographie de Bordeaux*, volume 2, n°282, p. 7-12
- BALLOUT J.M., 2019, « La politique de villes nouvelles en Algérie : un serpent de mer de l'aménagement du territoire », in *K. Dirèche (dir.), L'Algérie au présent. Entre résistances et changements*, Karthala, 850 p.
- BAMAS Stanislas Marie Maximilien, 1989, *Les politiques de logements à Ouagadougou de la période coloniale à nos jours : Etude de cas*, Mémoire de Maîtrise en Géographie urbaine, Département de Géographie, Université de Ouagadougou, Burkina Faso, 231 p.
- BORRUEY René, 2006, « Les villes nouvelles françaises ou l'intercommunalité forcée le cas des rives de l'étang de Berre », in *La dynamique des territoires, un défi institutionnel*, Territoires institutionnels et territoires de projet, n°25, p. 65-78
- BUSANI Bafana, 2016, « Les villes africaines de demain », pp.4-5, in *Afrique Renouveau*, volume 30, n°1, 44 p.
- CHENAL Jérôme, 2013, *La ville ouest-africaine : modèles de planification de l'espace urbain*, MétisPresses, 368 p.
- CLAUDE Viviane, 2007, « Les villes nouvelles françaises : lieux de formation aux pratiques de l'aménagement », *Revue Strates, Matériaux pour la recherche en sciences sociales*, n°13, Paysage urbain : genèse, représentations, enjeux contemporains, 15 p.
- COMPAORE Georges, 1993, « Succès et échecs de la rénovation urbaine à Ouagadougou (Burkina Faso) », *In Travaux de l'Institut Géographique de Reims*, n°83-84, Espaces africains en crise. Formes d'adaptation et de réorganisation. p. 63-80
- INSEE 2004, *Les villes nouvelles - Atlas statistiques 1968-1999*, en ligne, pages non définies
- KOSSIWA Tsipoaka, 2009, *Analyse des mécanismes de financement de l'habitat à Ouagadougou dans le cadre de l'extension du Grand Ouaga*, Mémoire de Master en

ingénierie de l'eau et de l'environnement, option génie civil, 2IE, Ouagadougou, Burkina Faso, 98 p.

JAGLIN Sylvie, 1991, *Pouvoirs urbains et gestion partagée à Ouagadougou, Equipements et services de proximité dans les périphéries*, Tome III, Thèse de Doctorat de l'Université de Paris VIII en Urbanisme et Aménagement, Institut Français d'Urbanisme, Centre de Ressources Electroniques sur les Villes, Paris, France, 418 p.

LONCILI Kadidiatou Brigitte, 2001, *Ouaga 2000 : un pôle urbain futuriste*, Mémoire de Maîtrise en Géographie, Département de Géographie, Université de Ouagadougou, Burkina Faso, 92 p.

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, 2008. Politique nationale de l'habitat et du développement urbain, Burkina Faso, 39 p.

OUATTARA Ardjouma, 1993, « Les enjeux de l'urbanisation à Ouagadougou », *In EUREKA, Bulletin du CNRST, n°6*, Ouagadougou, Burkina Faso, p. 18-30.

SOMA Assonsi, YAMEOGO Lassane, ZOUNGRANA Mathieu, juillet 2021, « Un territoire rural sous influence urbaine dans l'interface Ouagadougou-Komsilga », *in* Institut de Recherche et d'Etudes Africaines, Cahiers de l'IREA, n°44, Emploi, éducation et politique, L'Harmattan, p. 163-186

SOMA Assonsi, 2009, *Stratégies de développement de l'agglomération de Ouagadougou : l'approche du Projet City Development Strategy (CDS)*, Mémoire de fin de cycle pour l'obtention du Diplôme de Conseiller en aménagement du territoire et en développement local, ENAM, Ouagadougou, Burkina Faso, 60 p.

VADELORGE Loïc, 2006, « La politique des villes nouvelles de l'État aux collectivités locales (1965-2005) », *Les Conférences, Pour mémoire*, n°1, p. 56-68