



The Production of Affordable Urban Housing in Ouagadougou and Lomé: The Cat Chasing Its Tail

Production de logements urbains abordables à Ouagadougou et à Lomé ou la course du chat après sa queue

Pougdwendé Léandre Guigma

Article history:

Submitted: March 14, 2026

Revised: April 10, 2026

Accepted: April 20, 2026

Keywords:

Housing, affordable housing, new town, renewed town, public policy

Mots clés :

Logement, logement abordable, ville nouvelle, ville renouvelée, politique publique

Abstract

Like all cities in sub-Saharan Africa, Greater Ouaga and Greater Lomé, home to the capitals of Burkina Faso and the Republic of Togo respectively, face significant unmet housing needs and a growing future demand for affordable housing for their urban residents. This is due to the strong urban growth of these territories and is particularly evident in urban sprawl and the development of precarious neighbourhoods. How can the growing demand for affordable housing in sub-Saharan African cities be effectively met? This article is based on participant observation conducted during urban planning studies in the Greater Ouaga and Greater Lomé areas between 2021 and 2024. Based on interviews with urban stakeholders, on observations and analyses of public and private real estate initiatives in the production of housing in Greater Ouagadougou and Greater Lomé, using a comparative approach, this article questions public policies through past and current experiences in housing production, in relation to the significant housing gap to be filled and the not only strong but growing demand to come. The article presents the solutions implemented by Burkina Faso and Togo in their respective territories of Greater Ouagadougou and Greater Lomé to meet the demand for urban housing. It reveals that following the real estate operations of the 1980s and 1990s, several operations were initiated after the 2000s without managing to bridge this gap. Then, faced with current deficits and growing needs for additional housing, the article examines the option of diversifying housing supply to meet current and future demand, based on complementary initiatives currently underway to build new towns and regenerate existing towns, notably through urban restructuring, urban renewal, assisted self-build schemes and planned housing estates, including for vulnerable people.

Résumé

A l'instar de toutes les villes d'Afrique subsaharienne, le Grand Ouaga et le Grand Lomé, abritant respectivement la capitale du Burkina Faso et celle de la République du Togo, font face à d'importants besoins de logements insatisfaits et à une future demande croissante de logements abordables pour ces citoyens. Cela s'explique par la forte croissance urbaine de ces territoires et se manifeste notamment par un étalement urbain et un développement des quartiers précaires. Comme répondre efficacement à la demande croissante de logements abordables dans les villes d'Afrique subsaharienne ? Cet article se fonde sur la participation observante à des études d'aménagements urbains dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé entre 2021 et 2024. Sur la base d'entretiens avec les acteurs urbains, d'observations de terrains et d'analyses des actions publiques et privées immobilières en matière de production de logement sur le Grand Ouaga et le Grand Lomé suivant une approche comparative, cet article questionne les politiques publiques à travers les expériences passées et en cours de production de logements, en lien avec le gap important de logement à combler et la demande non seulement forte, mais croissante à venir. L'article présente les solutions apportées par le Burkina Faso et le Togo sur leurs territoires respectifs du Grand Ouaga et du Grand Lomé pour faire face à la demande de logements urbains. Il révèle que suite aux opérations immobilières des années 80-90, plusieurs opérations ont été initiées après les années 2000 sans parvenir à satisfaire ce gap. Puis, face aux déficits actuels et aux besoins croissants de logements supplémentaires, l'article interroge l'option de la diversification des offres de logements pour satisfaire la demande présente et future, en se fondant sur les initiatives complémentaires en cours de construction de villes nouvelles et de ville renouvelée, à travers notamment des restructurations urbaines, des renouvellements urbains, des dispositifs d'auto-construction assistée et des cités d'habitat planifié, y compris pour des personnes vulnérables.

Uirtus © 2026

This is an open access article under CC BY 4.0 license

Corresponding author:

Essohouna Tanang

Université de Kara (Togo)

Email: essotanang85@gmail.com

Introduction

L'Afrique Le logement décent représente une préoccupation majeure à l'échelle mondiale, affectant des milliards de personnes sous l'effet de l'urbanisation rapide et de la croissance des inégalités croissantes. Selon ONU Habitat, environ 2,8 milliards de personnes, soit 40% de la population mondiale, n'ont pas accès à un logement adéquat, à des terres sécurisées ou à des services de base comme l'eau et l'assainissement. En Afrique, ONU Habitat estime que 62 % des logements urbains sont informels, mais c'est aussi le continent avec le plus élevé taux de croissance urbaine un doublement envisagé de sa population urbaine en 2050, soit 700 millions de citoyens supplémentaires (OCDE et al.15).

En Afrique de l'Ouest et particulièrement à Ouagadougou au Burkina Faso ainsi qu'à Lomé au Togo, le gap de logements décents et la demande croissante future s'expliquent par la forte croissance urbaine de ces territoires métropolitains, occasionné par des taux nationaux de croissance démographique intercensitaire de l'ordre de 3% par an, aussi bien pour le Burkina Faso que pour le Togo. Cela se manifeste notamment par un « étalement urbain » (Biakouye et Guigma et al.), ainsi qu'un développement des « quartiers précaires » (Deboulet). Selon l'Union économique et monétaire ouest-africaine, à Ouagadougou, le gap de logements décents est estimé à 240.000 unités (UEMOA 14), tandis que la demande est forte de 20.000 logements supplémentaires à produire chaque année (Guigma 13). A Lomé, alors que le gap en 2020 était estimé à 500.000 unités, le besoin annuel supplémentaire de logements est de 21.706 unités (UEMOA 58, 19).

Suite aux opérations immobilières des années 80-90, plusieurs opérations ont été initiées après les années 2000 sans parvenir à satisfaire ce gap. De nos jours, des projets de villes nouvelles sont imaginés sur les territoires du Grand Ouaga et du Grand Lomé, soutenus par des partenaires techniques et financiers internationaux, avec une part contributive importante du secteur privé (promoteurs immobiliers). Parallèlement, des dispositifs d'assistance à l'auto-construction (Ministère de l'habitat et de l'urbanisme), des programmes de restructuration urbaine d'habitat spontané, des programmes de constructions de cités d'habitat planifiés y compris pour personnes vulnérables déplacées internes et communautés hôtes sont expérimentés.

Comment répondre efficacement à la demande croissante de logements abordables dans les villes d'Afrique subsaharienne ? La première

hypothèse qui sera explorée est que les politiques publiques n'ont pas produit d'effets escomptés, ni à Ouagadougou, ni à Lomé. Puis, la deuxième hypothèse qui sera discutée est que la diversification des offres de logements est une dynamique à structurer en politique publique.

La principale contribution de cet article est qu'il clarifie et explicite le gap de logement actuel dans les métropoles de Ouagadougou et de Lomé. Il ouvre également de nouvelles perspectives des conditions de réussite de politiques d'habitat applicables aux villes d'Afrique de l'Ouest : la production quantitative est associée à la production qualitative de logements, en articulant des notions d'économie politique et d'anthropologie urbaine. Après avoir présenté les terrains d'étude du Grand Ouaga, du Grand Lomé, ainsi que la méthodologie de collecte et d'analyse des données exploitées pour rédiger cet article, les expériences passées de production de logements à Ouagadougou et à Lomé seront analysées. Puis sur la base des projets récents et en cours d'habitat urbain, la discussion portera sur la diversification des offres de logement, analysée comme moyen pour atteindre la fin de la satisfaction des besoins en logement.

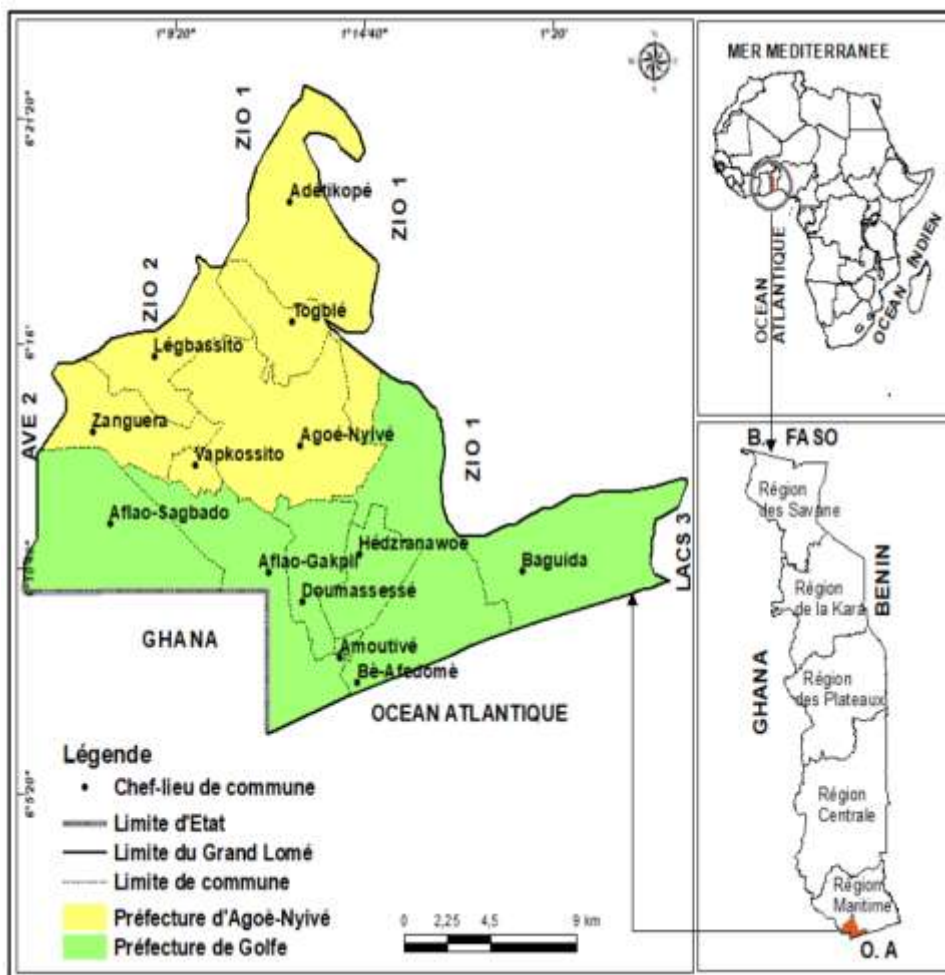
1. Terrains d'études et méthodologie

Les terrains d'études, puis les méthodes de collecte et d'analyse des données sont ici présentés.

1.1. Les terrains d'étude du Grand Ouaga et du Grand Lomé

Le District Autonome du Grand Lomé (DAGL) appelé couramment « Grand Lomé » est une entité territoriale particulière régie par les règles de décentralisation et de déconcentration qui regroupe les préfecture d'Agoè-Nyivé ainsi que les 13 communes⁷ de ces deux préfectures. Il s'agit d'un regroupement de communes de la ville-capitale de Lomé et de ses périphéries. Le Grand Lomé est une communauté de communes qui s'étend sur une superficie d'environ 425,6 km² et qui abrite en 2025, plus de 3 millions d'habitants, soit plus du tiers de toute la population nationale. La figure suivante présente le District Autonome du Grand Lomé.

⁷ Les 13 commuens du Garnd Lomé sont Baguida, Togblekopé, Légbassito, Sanguera, Vakpossito, Aflao-Sagbado, Aflao-Gakli, Amoutiévé, Bè Ouest, Bè centre, Bè-Est, Agoè-Nyivé et Adétikopé



Source : Atake et al. 173

Figure 1 : Situation territoriale du District Autonome du Grand Lomé

Selon l'article 2 du décret 99-270/PRES/PM/MIHU/MATS/MEE/MEF du 28 juillet 1999 portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO), le territoire du Grand Ouaga est compris dans les limites administratives de la ville de Ouagadougou, de la province du Kadiogo et du département de Loumbila (province d'Oubritenga). Il est constitué de la commune urbaine de Ouagadougou et de sept communes rurales autour de

Ouagadougou⁸. Ce territoire de 3,5 millions d’habitants couvre une superficie de 330.000 hectares sur un rayon de 30 km autour de la capitale Ouagadougou (Ministère de l’habitat et de l’urbanisme). La figure suivante présente la délimitation du territoire du Grand Ouaga, incluant la commune urbaine de Ouagadougou.

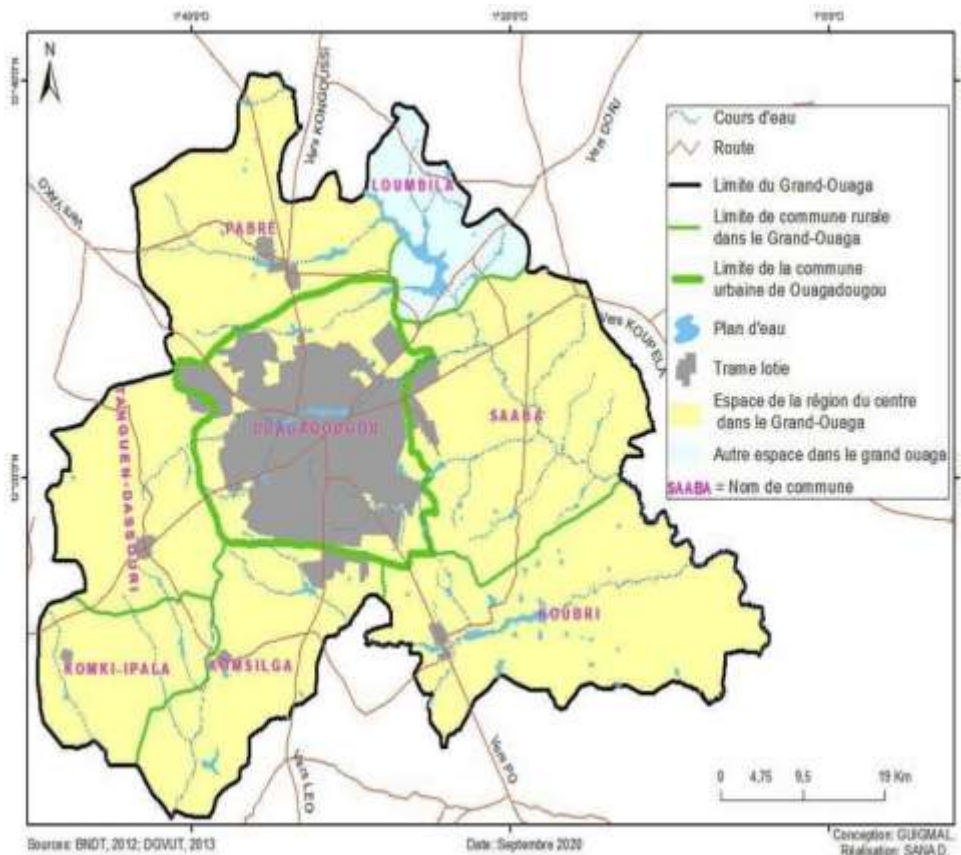


Figure 2 : Situation territoriale du Grand Ouaga

Contrairement au Grand Lomé, le Grand Ouaga demeure un territoire de prospective territoriale, qui n’est pas doté d’une personnalité morale.

1.2. Méthodes de collecte et d’analyse des données

⁸ Ces communes sont Pabré, Tanghin-Dassouri, Komki-Ipala, Komsilga, Koubri, Saaba et Loumbila. La commune rurale de Loumbila appartient à la région du Plateau Central, distincte de la Région du Centre qui est constituée des six autres communes rurales du Grand Ouaga ainsi que de la commune urbaine de Ouagadougou.

Cet article se fonde sur un corpus documentaire scientifique et de littérature grise sur la production de logements dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé. Ce corpus documentaire a été croisé à des données issues d'entretiens réalisés entre 2021 et 2023 à Ouagadougou et à Lomé, avec des 25 acteurs institutionnels et privés au Burkina Faso et 22 acteurs institutionnels et privés au Togo, tous œuvrant dans le champ de l'immobilier et du développement urbain. A Ouagadougou, il s'agit de 14 acteurs administratifs, de 4 promoteurs immobiliers, de 2 institutions financières, de 3 partenaires techniques et financiers et de 2 organisations professionnelles. A Lomé, il s'agit de 13 acteurs administratifs, de 2 promoteurs immobiliers, d'une institution financière, de 3 partenaires techniques et financiers, de 2 organisations professionnelles et d'une institution de formation. Les entretiens semi-directifs ont porté sur le bilan des opérations immobilières antérieures de production de logements en termes d'acquis et d'insuffisances ainsi que sur les perspectives.

Cette recherche exploite des observations et analyses croisées des actions publiques et privées immobilières en matière de production de logement sur le Grand Ouaga et le Grand Lomé à travers deux approches de participation observante (Bastien 130) : l'une concomitante sur le Grand Ouaga et le Grand Lomé et l'autre spécifique, centrée sur des objets étudiés dans le Grand Ouaga le Grand Lomé. La participation observante concomitante concerne la collecte de données menée dans le cadre de l'appui-conseil à des aménagements urbains dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé entre 2021 et 2024 pour le compte du Projet d'Assistance Technique pour le Financement du Logement Abordable dans l'Espace UEMOA. Les participations observantes spécifiques sont relatives aux études urbaines réalisées à Ouagadougou et Lomé depuis 2004, à savoir l'étude d'aménagement du Projet ZACA à Ouagadougou entre 2004 et 2006), l'élaboration du Cahier des charges de Ouaga 2000 en 2006, l'étude du Dispositif d'assistance à l'auto-construction au Burkina Faso en 2009, l'élaboration du Cadre stratégique national de résorption de l'habitat spontané au Burkina Faso (2018), l'étude de restructuration du quartier Tokoin - Gbadogo à Lomé en 2023, l'élaboration du Plan d'aménagement de secteur de la ville nouvelle de Kpomé-Dalavé en 2024. Les données issues de ces observations participantes ont été exploitées dans le cadre de l'écriture de cet article en 2026, suivant une approche réflexive, en comparant et en triangulant les différentes sources. Cette approche réflexive a permis de passer d'une

posture d'expert professionnel à une posture plus scientifique de chercheur. Les limites méthodologiques sont liées à la méthode comparative des deux métropoles de Ouagadougou et Lomé, notamment en termes de données fiables ; les données disponibles étant principalement qualitatives et dépendantes de la littérature grise.

Sur le plan de la théorie méthodologique, outre la participation observante, cette recherche s'inspire de la « théorisation ancrée » (Paillé, 1994) qui est une adaptation de la « grounded theory » (théorie ancrée) de Glaser et Strauss). En effet, Glaser et Strauss ont développé en 1967 une « grounded theory » fondée sur l'approche comparative qui consiste à construire des théories à partir de données empiriques, via une comparaison constante d'incidents sociaux, plutôt qu'à vérifier des théories préexistantes. La méthode d'analyse par théorisation ancrée a une portée plus modeste que la « grounded theory », dans la mesure où elle se centre sur un objet d'étude et recherche la théorisation sur la base des données empiriques. L'objet principal de la théorisation ancrée est de dégager une formulation provisoire pour comprendre la complexité des phénomènes à la fois au niveau conceptuel et au niveau de ses mises en situation empiriques (Meliani 451). Les différentes données qualitatives ont fait l'objet de classification pour dégager des catégories émergentes. Puis, elles ont fait l'objet de comparaison constante pour construire et vérifier les hypothèses formulées. C'est donc sous une forme d'analyse qualitative, fondée sur « une démarche itérative de théorisation progressive d'un phénomène » (Paillé 151) que la théorisation ancrée a été méthodologiquement exploitée, dans le cadre de cette recherche. Dans cette recherche, il est question d'observer et d'analyser les « attitudes » (Duijker, 597) des acteurs publics et privées à travers les opérations immobilières réalisées dans le cadre de la production de logements urbains à Ouagadougou et à Lomé. Puis, le principe de diversification de l'offre de logements urbains est questionné et discuté, en tant que moyen opératoire pour garantir la satisfaction des besoins en logement urbains décents à tous les citoyens des territoires étudiés.

Cette recherche mobilise également les notions d'« ontologie africaine » (Salisu Ameh and Ojochonu Okpanachi, Vaidjiké) comme proposition de cadre de pensée, en lien avec les notions théoriques de « développement auto-centré » (Kyelem de Tambela) et les notions philosophiques « Ubuntu » revisitées par Sagadou, tel un « paradigme africain

des possibles », pour esquisser une « utopie africaine » (Sarr 27), à partir des territoires investigués du Grand Ouaga et du Grand Lomé.

2. Un gap de logements décents et abordables, persistant dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé

La Constitution du Burkina Faso de 1991, révisée en 2024, tout comme la Constitution de la République togolaise de 1992, révisée en 2002, consacre le droit au logement comme un droit fondamental de la personne humaine, inscrit parmi les droits sociaux.⁹ Avant d'analyser l'offre et la demande de logements dans le Grand Ouaga et dans le Grand Lomé, il convient de définir la notion de logement abordable au regard de sa transposition dans les textes juridiques burkinabé et togolais.

2.1. Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

Le terme « sustainable housing », traduit par l'expression logement abordable et durable est une composante essentielle du développement durable, que Golubchikov et Badyina déclinent en quatre dimensions : environnementales, sociales, culturelles et économiques :

L'emplacement des habitations, leur qualité de conception et de construction et leur intégration dans le tissu environnemental, social, culturel et économique des communautés sont des facteurs qui, de manière très réelle, influencent la vie quotidienne des gens, leur santé, leur sécurité et leur bien-être et qui, compte tenu de la longue durée de vie des habitations en tant que structures physiques, affectent à la fois les générations actuelles et futures. (Golubchikov and Badyina 3)

Malgré cette définition quadridimensionnelle, c'est l'aspect économique qui est généralement mis en avant par les politiques publiques. Un logement abordable est un logement vendu à un prix inférieur à ceux du marché. C'est aussi un logement dont le coût de vente ou de location est abordable, c'est-à-dire supportable par la majorité de la population ciblée. On estime sur le plan international que la quotité cessible du ménage pour le logement doit être inférieure à 30%. En réalité, dans le contexte africain, une majorité de la population exerce dans le secteur informel ou dans sous forme d'auto-emploi

⁹ Voir articles 18 de la Constitution du Burkina Faso et voir articles 11 à 31 sur les droits fondamentaux de la loi du 31 décembre 2002 portant Constitution Togolaise

avec des revenus non réguliers et fluctuants. Par conséquent, le pourcentage fixe de la quotité cessible de 30% n'est pas toujours pertinent et applicable. Au Burkina Faso, la notion de logement abordable n'est pas explicite dans les textes juridiques. Les termes employés sont logement « décent », « social » ou « économique ». Le logement décent, est réalisé au Burkina Faso sur la base de normes minimales acceptables d'espace de vie, de durabilité des matériaux de construction, de sécurité, d'éclairage, de salubrité et d'accès facile à l'eau potable¹⁰. Le logement social est défini comme « un logement décent construit avec l'appui de l'Etat ». Il peut être « concédé, mis en vente, en location-vente ou en location simple conformément aux textes en vigueur ». Le coût du logement social ne saurait excéder sept millions cinq cent mille (7.500.000) FCFA, toutes taxes comprises¹¹. Un décret récent adopté en Conseil des ministres le 13 août 2025 définit les conditions d'accès au logement social en précisant des conditions pour les bénéficiaires. Ces derniers doivent avoir un revenu mensuel inférieur à huit fois le SMIG, soit 360.000 F CFA. Ce décret privilégie les constructions en hauteur pour abriter les logements sociaux. Au regard du coût élevé des constructions en hauteur, les appartements dépasseront bien le coût de sept millions cinq cent mille (7.500.000) FCFA. Le risque est donc que le standing du logement social mis à disposition des clients ne soit pas conforme aux souhaits des personnes éligibles pour ce type de logements. A l'inverse, les ménages pour qui cette offre de logement social convient, risquent de ne pas avoir suffisamment de moyens pour acquérir ce type logement. Quant au logement économique, il est défini comme un logement décent réalisé dans le cadre d'un projet immobilier approuvé par l'Etat. Il est destiné aux personnes qui ne sont pas éligibles aux logements sociaux. Le logement est concédé en vente, location-vente ou location simple. Le coût du logement économique est supérieur à 7.500.000 F CFA et inférieur ou égal à 25.000.000 F CFA.

Au Burkina Faso, les deux notions de « logement social » et de

¹⁰ Article 2 du décret 2009-2019/PRES/PM/MUH/ portant détermination des caractéristiques du logement décent et Article 5 de la loi 008-2023/ALT portant promotion immobilière au Burkina Faso

¹¹ Article 2 du décret 2009-220/ PRES/PM/MUH/MEF/MASSN/MATD/MCPEA portant conditions d'accès au logement social. et Article 5 de la loi 008-2023/ALT portant promotion immobilière au Burkina Faso

« logement économique » renvoient toutes au coût accessible du logement décent, sachant que le logement social est plus accessible que le logement économique. Mais pour garder à l'esprit l'appui de l'Etat, qui contribuerait à réduire le coût du logement, c'est le terme logement social qui désigne le mieux le logement abordable dans le contexte burkinabé. Mais, il convient de remarquer que le logement social, c'est-à-dire construit avec l'appui de l'Etat ne garantit pas son coût abordable par la majorité des demandeurs de logements.

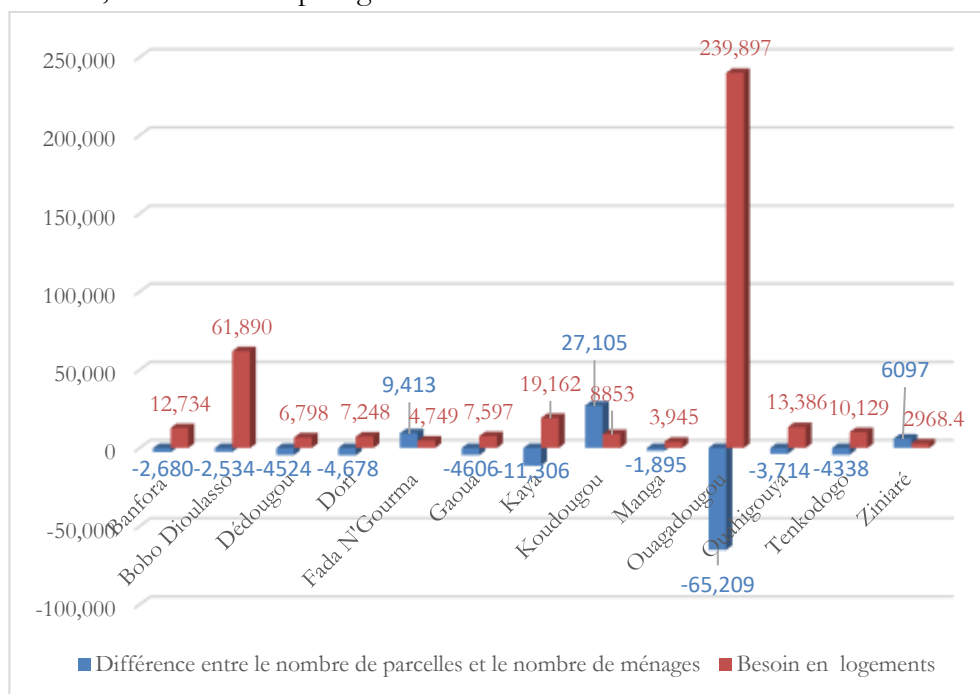
Au Togo, le terme « logement à coût abordable » est employé et défini dans le Cahier des charges générales applicables aux projets immobiliers dans le cadre des logements à coûts abordables. Le logement à coût abordable est un logement vendu à un prix inférieur à ceux du marché afin d'aider les ménages à revenus intermédiaires et modestes à se loger convenablement. Ce cahier des charges définit également le logement « décent », « social » et économique. Le logement décent est défini comme étant un logement offrant un minimum de fonctionnalités, de sécurité, de confort et d'hygiène. Le logement social est un logement décent construit avec l'aide de l'Etat aux couches sociales à revenus faibles, tandis que le logement économique est un logement décent offrant un minimum de fonctionnalités, de sécurité, de confort et d'hygiène, construit avec ou sans l'aide de l'Etat, mais de manière à le rendre accessible aux populations à revenus intermédiaires.

Contrairement au Burkina Faso pour ce qui concerne le logement décent et le logement abordable définis dans un texte de loi, les définitions togolaises n'ont pas une grande portée juridique, car elles figurent dans un cahier de charges. La contextualisation de la notion de logement abordable au Burkina Faso et au Togo serait de s'en tenir au critère de son accessibilité. En effet, un logement abordable est un logement décent accessible, c'est-à-dire dont le coût du loyer ou de l'achat est accessible à la cible de population visée. Ce n'est pas forcément un logement à faible coût de réalisation, mais un logement dont le coût de cession ou de vente est abordable ou accessible pour son bénéficiaire. Mais la notion de décence du logement tel que défini par les textes juridiques n'est pas toujours strictement respectée, notamment en termes de sécurité juridique et infrastructurelle, même si la sécurité structurelle du logement est assurée.

2.2. Un déficit actuel de logements et un besoin supplémentaire pour

faire face à la demande

Au Burkina Faso, le besoin en logement, calculé sur la base du nombre de ménages selon le Recensement général de la population et de l'habitation de 2019 et du nombre estimé de parcelles mis en valeur, est évalué à près de 400.000 unités, pour les 12 plus grandes villes du pays. La figure suivante présente le déficit ou le gap de logements nécessaire pour satisfaire la demande actuelle, dans les treize plus grandes villes du Burkina.

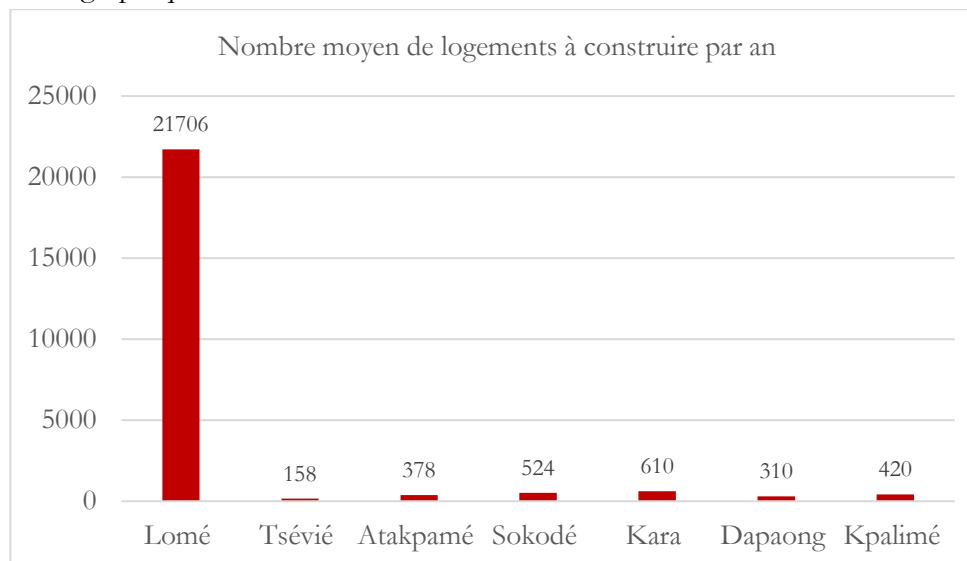


Source : Recensement général de la population et de l'habitation (Institut national de la statistique et de la démographie), Observatoire urbain national (Ministère de l'urbanisme et de l'habitat), cité par UEMOA (14).

Figure 3 : Déficit en logements dans les treize plus grandes villes du Burkina Faso

Le déficit actuel en logement est le plus perceptible à Ouagadougou (près de 240.000 unités), suivi de Bobo-Dioulasso (plus de 60.000 unités). La demande en logement supplémentaire pour la seule ville de Ouagadougou est de 20.000 logements/an (L. Guigma, 13). A Lomé le gap ou la différence entre le nombre de ménages et le nombre de logements permanents est estimé à 500.000 unités (UEMOA 121). La figure suivante présente le besoin

supplémentaire pour les sept plus grandes villes, en considérant le nombre de ménage supplémentaire à loger par an, obtenu à partir des projections démographiques.



Source : Projections à partir des résultats du Recensement général de la population et de l'habitation - RGPH 4 (Institut national de la statistique, des études économiques et démographiques). Réalisation : L. Guigma, 2026

Figure 4 : Besoin en logements dans les sept plus grandes villes du Togo

Le besoin supplémentaire en logement urbain dans les sept plus grandes villes est évalué à 24.000 unités par an (selon les projections du RGPH 2010), mais cette demande nationale est estimée à 50.000 unités pour l'ensemble du Togo en 2020, selon d'autres sources (UEMOA 10). Dans tous les cas, le besoin en logement supplémentaire est de 21.706 logements à bâtir chaque année, sur le territoire du Grand Lomé.

3. Des actions publiques jusque-là, peu efficaces dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé

Les premières expériences de promotion immobilière à Ouagadougou remontent à la production de 200 logements entre 1962 et 1983¹² (Ministère

¹² Ces logements ont été réalisés par la Société Immobilière voltaïque (SIV), la Société de Promotion et de Gestion immobilière (SOPROGIM), la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) et la Société nationale d'Assurance et de Réassurance (SONAR).

de l'habitat et de l'urbanisme 13), destinés principalement aux fonctionnaires (Meyer 35). Puis, dans un élan de « développement auto-centré », plus de 3500 logements (Kyelem de Tambela 256) sont produits par l'Etat dans le cadre de l'aménagement de cités au cours de la période révolutionnaire (1983-1987) et de Rectification (1987-1990) avec principalement la Société de Construction de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB) et la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS).

Mais dans le cadre de la IV^e République dirigée par le Président Blaise Compaoré (1991-2014), l'Etat s'est progressivement désengagé de la production immobilière au profit du secteur privé en privatisant notamment la SOCOGIB en 1992. En 2007, le partenariat public-privé a été introduit dans la production des logements dits économiques et sociaux à l'occasion d'un vaste programme dénommé 10.000 logements, suivi d'un deuxième programme de 40.000 logements démarré en 2017 et d'un programme en cours de 50.000 logements lancé en fin 2024. Mais dans le cadre des deux premiers programmes de 10.000 et de 40.000 logements réunis, un peu plus de 5.000 logements ont été construits, en raison des faibles mobilisations des ressources financières et foncières par l'Etat, soit un taux d'exécution de 10% pour les deux programmes réunis.

Au Togo, l'habitat planifié représente moins de 2% du parc de logements au Togo et se concentre à Lomé à travers diverses opérations publiques et privées.¹³ On note que c'est au cours des années 1974-1975 que s'est véritablement manifestée, au sein de l'administration togolaise, une prise de conscience des problèmes de la croissance urbaine, surtout dans la ville de Lomé. Pour ce faire, l'Etat s'est doté de structures et mécanismes institutionnel, technique et financier adéquats qui le distinguait, déjà dans les années 70, comme l'un des rares pays d'Afrique de l'Ouest à pouvoir définir et à conduire une politique d'habitat au profit des différentes couches sociales. Mais la faible capacité des structures et mécanismes, la spéculation foncière, le coût excessif des matériaux de construction, la rareté et la cherté du crédit bancaire ont rapidement eu raison de ce dispositif et des structures associées

¹³ Il s'agit de la Caserne du chemin de fer du Togo (CFT), en 1926 ; du lotissement de Hanoukopé, en 1929 et 1949 ; du lotissement du quartier des Etoiles, en 1954 ; de la Cité du Port, en 1962 et 1966 ; de la Cité de l'Avenir, en 1962 et 1972 ; de la Résidence du Bénin, en 1970, 1974, 1980 et 1990 ; de la Cité de Baguida, en 1982 ; des Cités de la SITO : Aéroport, Avédji, Maman N'danida ; de la Cité OUA et la Cité Millenium en 2000.

¹⁴, qui vont pour la plupart fermer les portes, dans les années 1980 à 2000. Après quelques années de ralentissement, l'habitat planifié a repris à partir de l'année 2010 avec quelques opérations de promotion en cours, telles que Wellcity, à Adétikopé, la cité Mokpokpo, la Cité des Anges, de la Cité Renaissance et le Projet de 20.000 logements dans la ville nouvelle de Kpomé Dalavé.

Les acteurs institutionnels du Burkina Faso et du Togo affirment que la faible production de logements planifiés est due à une faible mobilisation de ressources financières publiques. De plus, les difficultés de mobilisation foncière par l'Etat et la flambée des coûts des matériaux de constructions maintiennent les logements à des coûts de production élevés et dans des situations périphériques par rapport aux bassins d'emplois. Les conditions d'accès aux crédits font que les cibles des logements produits ne sont pas atteintes. Finalement, les logements construits pour les ménages à revenus modestes sont acquis par des populations à revenus relativement élevés. Dans le Grand Ouaga comme dans le Grand Lomé, le bilan de la production de logement demeure largement en deçà des objectifs fixés et des besoins réels sur le terrain. Comment donc orienter les politiques publiques burkinabé et togolaises, dans le cadre de la satisfaction de ce droit constitutionnel ?

4. Discussion et ouvertures : vers une diversification de l'offre de logements

La diversification de l'offre de logement semble être la solution la plus appropriée pour garantir un logement décent à tous. Elle s'opère dans le Grand Ouaga et dans le Grand Lomé, suivant deux modèles urbains complémentaires à savoir la construction de « villes nouvelles », sur des territoires précédemment agricoles dans un rayon de 50 km autour de la ville principale et la construction de la « ville renouvelée », c'est à dire de la ville sur elle-même (Guigma, 2024).

4.1. Vers des villes nouvelles

La ville nouvelle peut être définie comme une « ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative, en général dans le cadre d'une politique

¹⁴ Il s'agit du Fonds Spécial de Développement de l'Habitat (FSDH) de l'Agence d'Équipement des Terrains Urbains (AGETU) de la Société Immobilière du Togo (SITO), du Centre de Construction et de Logement de Cacavéli (CCL) de la Société Togolaise de Promotion (TOGOPROM).

d'aménagement régional » (Choay et Merlin 217). C'est le cas de la ville nouvelle de Bassinko au Nord-Ouest de Ouagadougou, contiguë au tissu urbain existant et qui s'étend sur une superficie de 906 ha avec plus de 14.000 parcelles implantées variant entre 240 et 600 m² (UEMOA 2021). Ce site a été aménagé initialement par le Gouvernement du Burkina Faso pour faire face à une situation d'urgence humanitaire consécutive aux inondations du 1^{er} septembre 2009 qu'a connu la capitale Ouagadougou et qui a fait plus de 150.000 sinistrés. Il est devenu un pôle urbain investi par des promoteurs immobiliers publics et privés pour y ériger des logements, comme illustré par la figure suivante.



Source : SOJO, IMOTEP, 2011, lauréat du concours d'urbanisme, in UEMOA (2021, pp. 39-40)

Figure 5 : Image de synthèse du Projet de ville Nouvelle de Bassinko

C'est aussi le cas de la ville nouvelle de Yenenga que Soma (36) qualifie de « pôle urbain futuriste alambiqué », à caractère exclusif, destiné aux populations aisées à l'instar du quartier Ouaga 2000 qui maintient « le clivage riche/pauvre » (Bandaogo 44) dans la ville de Ouagadougou. Ce projet de ville nouvelle de Yenenga est l'initiative d'un promoteur immobilier privé, autorisée par les autorités publiques burkinabé sur une superficie de 678 ha, à 15 km au sud-est de la ville de Ouagadougou. Ce projet initié en 2016 projette accueillir 100.000 habitants sur plus de 20.000 parcelles. Un projet d'agropole de 1000 ha est également annexé à la ville nouvelle. La figure suivante présente une image de synthèse du projet de ville nouvelle de Yenenga.



Source : Architecture Studio & ARCADE, pour CGE immobilier (2018)

Figure 6 : Image de synthèse du Projet de ville Nouvelle de Yennenga

A Lomé, la ville nouvelle de Kpomé-Dalavé est destinée à recevoir le Projet de construction de 20.000 logements à coûts abordables qui a été inscrit sur la feuille de route gouvernementale 2020-2025 (Ministère de l'urbanisme de l'habitat et de la réforme foncière). Situé à la lisière du projet de schéma directeur du Grand Lomé, le site de Kpomé-Dalavé, localisé à 35 kilomètres au nord-est de la ville de Lomé, a été identifié et mobilisé par l'État togolais pour abriter le Projet de 20.000 logements à coûts abordables. Sur une superficie de 1177 ha, 13.000 parcelles de 150 à 1000 m² ont été aménagées à cet effet. Ces parcelles sont réparties sur 22 zones de promotion immobilière ou macros-lots, pouvant abriter à terme près de 200.000 habitants (Ministère de l'urbanisme de l'habitat et de la réforme foncière).



Source : Agence PERSPECTIVE, AUPAP pour MUHRF (164)

Figure 7 : Projet d'aménagement du site de Kpomé -Dalavé

Au niveau de la gouvernance urbaine, ces villes nouvelles, bien qu'ayant pour cible la population de la capitale Ouagadougou se retrouvent sur un autre territoire administratif à savoir celui des communes de Sourgoubila et de Koubri respectivement pour Bassinko et Yennenga et celui de la préfecture de Zio pour Kpomé-Dalavé. Le problème de gouvernance urbaine est plus criant dans le Grand Ouaga, dans la mesure où la ville nouvelle est aménagée par un promoteur privé. La gestion urbaine en termes d'infrastructures publiques (voirie, gestion des ordures, équipements socio collectifs publics) demeure posée, car les autorités communales ne semblent pas associées dans la gestion de cette ville nouvelle.

En termes d'attractivité et d'accessibilité, la réalisation d'infrastructures structurantes est nécessaire aussi bien dans le Grand Ouaga que dans le Grand Lomé, pour garantir une meilleure accessibilité et une meilleure viabilisation (voirie, adduction en eau potable, électricité) de ces

villes nouvelles. En attendant la création des activités économiques in situ, ces villes nouvelles fonctionneront sous forme de cités dortoirs, hébergeant des résidents qui travaillent au sein de la capitale Ouagadougou ou Lomé.

Enfin, compte tenu du coût d'accès des logements, il est y a un risque de ségrégation sociale et de fractures urbaines avec les populations villageoises ou locales bordant ces villes nouvelles. Ces mégaprojets de « villes nouvelles » dans le Grand Ouaga et le Grand Lomé, au-delà des mirages et promesses qu'elles portent, pourraient également provoquer des ruptures de liens et accentuer des inégalités et fragilités sociales (L. Guigma). A titre comparatif, les difficultés de concrétisation de projets similaires de villes nouvelles en Algérie ont valu leur qualification de « serpent de mer de l'aménagement du territoire » par J.-M. Ballout (31).

4.2. Vers une ville renouvelée

Plusieurs dispositifs présentés ici permettent d'illustrer la ville renouvelée ou construite sur elle-même : les projets de renouvellement urbains des centres-villes de Ouagadougou et de Lomé, le dispositif d'assistance à l'auto-construction des logements à Ouagadougou, la restructuration urbaine des quartiers précaires de Ouagadougou et de Lomé, la construction de cités communales pour population déplacés internes et communautés hôtes vulnérables à proximité du Grand Ouaga.

En effet, la ville renouvelée, se manifeste à travers plusieurs projets de réhabilitation urbaine, de restructuration urbaine ou de renouvellement urbain notamment au centre-ville de Ouagadougou avec le Projet ZACA de zone d'activités administratives et commerciales (Pierre Louis) et au centre-ville de Lomé avec le projet de restructuration urbaine de Tokoin Gbadago (Ministère de l'urbanisme de l'habitat et de la réforme foncière 2023). Cette ville renouvelée se concrétise également à travers des dispositifs d'assistance à l'auto-construction ou de construction de cité de logements intégrée dans la ville, y compris pour des personnes vulnérables.

Le dispositif d'assistance à l'auto-construction consiste à proposer aux citoyens auto-promoteurs une assistance technique, administrative et financière pour la construction de leurs logements. (Pierre Louis et Guigma 2009). Ce dispositif est une composante majeure des différents programmes antérieurs de 10 000 logements, de 40.000 logements et du programme actuel de 50.000 logements, ce dernier étant mis en œuvre par à travers une stratégie

nationale de développement urbain et de logement (Ministère de l'urbanisme et de l'habitat 2025). Les travaux de Bredenoord sur les logements auto-construits en Asie (Inde, Bangladesh, Népal) en Amérique latine (Pérou, Colombie, Nicaragua) et en Afrique (Égypte, Ghana, Ouganda, Zimbabwe) montrent bien que des dispositifs d'auto-construction érigés en politique publique, peuvent conduire à une transition des logement précaires vers des logements formels, accessibles à un grand nombre de population urbaine.

La restructuration des quartiers d'habitat spontané a fait l'objet d'un cadre stratégique national de résorption de l'habitat spontané dans quatorze villes du Burkina Faso dont le Grand Ouaga abrite près de 20.000 hectares, correspondant aux deux tiers de la superficie des habitats précaires des 14 villes et métropoles étudiées et à 40% de la population du Grand Ouaga (Ministère de l'urbanisme et de l'habitat 2018). Une forme de restructuration urbaine est également envisagée pour le quartier précaire de Tokoin Gbadogo au centre-ville de Lomé. Les cités communales pour personnes déplacées internes et communautés hôtes vulnérables sont aménagées dans plusieurs villes secondaires et petites villes du Burkina Faso, dont Nagréongo, situé à la lisière du Grand Ouaga, à 40 km de Ouagadougou. La cité communale de Nagréongo intègre dans sa conception les équipements socio-collectifs éducatifs, sanitaires et communautaires de proximité de la ville. Elle garantit à ces résidents l'accès à l'eau potable et à l'énergie photovoltaïque. Cette cité abrite 150 logements jumelés, construits sur des parcelles de 150m² et attribués à des personnes déplacées internes et des communautés hôtes, logées gratuitement (Guigma 127).

En termes de cadre de pensée et de contribution théorique complémentaire, ce type de cités communales réalisées dans 6 villes burkinabé est une manifestation tangible de l'esprit de solidarité « Ubuntu » de la nation burkinabé et de ses partenaires internationaux, auprès des populations vulnérables locales. *« Ubuntu enseigne que chaque être humain s'inscrit dans une chaîne de relations qui le relie aux générations passées et futures. Lorsque la situation de l'un s'améliore c'est l'ensemble de l'humanité qui s'élève. Lorsqu'un seul est blessé, tous sont diminués. En plaçant la coopération au cœur de la vie sociale, ubuntu propose une philosophie de la relation qui transforme notre conception du développement : celui-ci ne repose pas seulement sur l'accumulation de « biens » mais avant tout sur la qualité des « liens » »* (Sagadou 76). Cette notion de ville renouvelée correspond à la ville « boubou », modèle de résilience urbaine en Afrique, en cours de

théorisation¹⁵. Elle fait également écho à cette maxime proverbiale moaga popularisée comme devise personnelle par Titinga Frédéric Pacéré¹⁶ : « si la termitière vit, qu'elle ajoute de la terre à la terre ». Ce qui signifie que, tant qu'on est en vie, on doit contribuer à l'édification collective, comme la termitière qui grandit grain par grain.

D'où le questionnement plus profond, non pas sur la satisfaction numérique d'un logement pour chaque citoyen, mais sur la qualité fonctionnelle et relationnelle du cadre bâti en lien avec les rapports entre les humains, puis des humains avec leur environnement. Il s'agit ici de promouvoir la « justice spatiale » (Gervais-Lambony et Dufaux 3) et l'équité urbaine en favorisant l'accès au logement à tous les citoyens en lien avec leur lieu de travail, de fréquentation quotidienne et l'ensemble des services urbains nécessaires à leur épanouissement. Ainsi le triptyque foncier, financement et construction, permettant de financer et de construire des infrastructures urbaines à partir des biens fonciers (Peterson 2), est une piste de solution pour augmenter significativement l'offre de logement, en lien avec les besoins environnementaux culturels, sociaux et économiques des résidents.

En réalité, l'origine ontologique du logement en Afrique s'enracine dans les visions philosophiques traditionnelles, notamment l'ontologie bantoue, où l'être se définit comme « force vitale » (Vaidjiké 138). La terre y occupe un rôle central, comme principe premier de l'existence. A ce titre, le logement n'est pas une simple structure matérielle, mais une extension de ces forces, liées à la terre qui incarne l'histoire, la spiritualité, l'identité et l'unité cosmique (Salisu Ameh and Ojochonu Okpanachi). Nsamé Aubame remarque que « (...) contrairement à l'ontologie occidentale qui conçoit le monde comme un ensemble matériel qu'il faut domestiquer pour s'épanouir, l'ontologie africaine, pour sa part, pense le monde comme un tout immatériel qui est au fondement de l'existence. À cet effet, elle se veut être une habitation du monde d'abord spirituelle, puis culturelle, ensuite réelle, pour l'équilibre de l'environnement naturel et humain ». Ici, l'ontologie africaine expliquée par Nsamé Aubame insiste sur les trois dimensions environnementale, culturelle et sociale du logement abordable, convoquées

¹⁵ Communications de L. Guigma sur la ville « boubou » à Kinshasa le 28 août 2025 au Congrès de l'Union des Architectes d'Afrique (UAA) et à Niamey le 1^{er} novembre 2025 au Salon de l'Architecture et de la construction du Niger (ARCHIMAT)

¹⁶ Me Titinga Frédéric Pacéré (1943-2024) fut avocat, écrivain, poète et chef traditionnel burkinabè. Il a été le premier bâtonnier du Burkina Faso.

également par Golubchikov et Badyina (3). Ces trois dimensions complètent bien la quatrième dimension économique, bien souvent mise en avant isolément, par les politiques publiques de production de logements. La prise en compte de la dimension socio-culturelle au-delà de l'unité du logement s'impose par l'aménagement d'espaces de sociabilisation comme des aires de jeux, des lieux de culte, des rues marchandes de proximité, des « cabarets » (Aholou) de bière locale, etc. Aussi conviendrait-il de prioriser dans la diversification de l'offre de logement la qualité des relations humaines et environnementales que l'aménagement et l'architecture des logements produira. A ce propos, Nsamé Aubame précise que « (...) *la Terre est bien plus qu'un simple espace faunique et floristique, elle est un patrimoine que l'homme se doit en effet de préserver afin de décliner son identité, mais aussi dans l'optique de vivre en harmonie avec son environnement et son ancestralité* ». Une cohérence fonctionnelle et ontologique devrait donc relier la perspective de diversification de l'offre de logement en Afrique : celle d'un logement de l'homme avec son environnement et non celle d'un logement de l'homme dans un environnement.

Conclusion

Cet article a passé en revue les actions publiques entreprises pour faire face à la demande croissante de logements urbains dans le Grand Ouaga et dans le Grand Lomé, en articulant les trajectoires historiques de politique de logement et les initiatives plus récentes dans les deux métropoles étudiées. Dans les deux cas, les logements produits sont largement en deçà des demandes, favorisant ainsi le développement de « quartiers précaires » (Deboulet), ce qui confirme la première hypothèse stipulant que les politiques publiques n'ont pas produit d'effets escomptés, ni à Ouagadougou, ni à Lomé.

Le titre pessimiste du « chat courant après sa queue » laisse entrevoir des alternatives « utopiques » (Sarr) de « construction identitaire et urbaine » (Aholou) mues par une ontologie territoriale africaine, mais également des dynamiques de production massive de logements, en diversifiant les offres, les savoir - faire et les acteurs de la production, afin de satisfaire des demandeurs, souvent exclus des systèmes classiques d'accès à la propriété ou aux logements locatifs. A ce propos, la diversification de l'offre est apparue comme un moyen d'atteindre différentes catégories socioéconomiques de populations et de s'adapter aux différents contextes territoriaux et socio-culturels. Mais cette

deuxième hypothèse de la diversification des offres de logements en tant que dynamique à structurer en politique publique, est une hypothèse à nuancer. En effet, en contexte africain, le moyen renvoie aux forces vitales intermédiaires à savoir les territorialités locales qui relient les êtres, tandis que la fin désigne la force vitale suprême but ultime de pérennité collective et d'harmonie cosmique (Vaidjiké). Ce cadre de pensée théorique permet d'affirmer en conséquence que les moyens constitués des processus de territorialisation ne s'évaluent pas isolément, mais par leur contribution à cette fin ontologique d'équilibre vital.

Ainsi, la simple diversification de l'offre de logements ne suffirait pas à garantir un logement décent à tous les citoyens, car il ne s'agit pas seulement de garantir un toit à chacun, mais de maintenir le lien social et communautaire que forme l'habitat constitué notamment par l'ensemble des toits. A ce titre, l'introduction de deux nouvelles opérations d'urbanisme à savoir la « réhabilitation urbaine » et la « requalification urbaine » dans le Code de l'urbanisme et la construction en relecture, en plus des cinq opérations précédemment existantes¹⁷, augure de bonnes perspectives conceptuelles et opérationnelles de réinvention de la « nouvelle ville », à partir des atouts et des forces de l'ancienne ville, tout en corrigeant ses dysfonctionnements. Cela conduirait à un décentrement du logement abordable par les politiques publiques de sa dimension économique, vers ses dimensions environnementales, sociale et culturelle. Il s'agirait alors de promouvoir à la fois la diversification et la cohérence des moyens et des offres de logement, autrement dit, une diversification de l'offre de logement unifiée par une dynamique et une cohérence vitale et collective.

En questionnant la notion de l'habiter en contexte africain, cet article ouvre des pistes de recherche sur les critères de choix résidentiels des ménages, les mécanismes de financement des logements, ainsi que l'analyse socio spatiale des effets de ségrégation ou d'intégration des villes nouvelles en Afrique de l'Ouest, afin de mieux orienter et définir la conception des logements, des quartiers résidentiels et des politiques publiques d'habitat.

¹⁷ En plus du lotissement, de la restructuration urbaine, de la rénovation urbaine, de la restauration urbaine et du remembrement prévus dans le Code de l'urbanisme et de construction du Burkina Faso de 2006, comme opérations d'urbanisme, le projet de nouveau Code de l'urbanisme et de la construction proposé par le gouvernement à l'Assemblée législative prévoit la réhabilitation urbaine et la requalification urbaine.

Œuvres cités

- Abou Assi, Khadija, and Ann O'Meara Bowman. "Les autorités spécialisées: une nouveauté bienvenue dans la décentralisation au Liban?" *Revue Internationale des Sciences Administratives*, vol. 83, 2017, pp. 515–535.
- Aholou, Cyprien Coffi. "Construction identitaire et urbaine autour du cabaret à Lomé (Togo)." *Hommes et migrations*, no. 1283, 2010, pp. 32–41.
- Ataké, Hessou, et al. "Acteurs d'aménagement et conditions de fréquentation des parcs d'attractions publics dans le district autonome du Grand Lomé (DAGL) au Togo." *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, no. 69, Mar. 2023, pp. 171–187.
- Bandaogo, Zacharia. "Ouaga 2000: sa naissance, ses habitants et ses détracteurs (1996 à nos jours)." *Encyclo: Revue de l'École doctorale Sciences des Sociétés ED 624*, 2015, pp. 35–51.
- Ballout, Jean-Marie. "Politique(s) de villes nouvelles en Algérie: un serpent de mer de l'aménagement du territoire?" *L'Algérie au présent: Entre résistances et changements*, Karthala and IRMC, 2019, pp. 31–45.
- Bastien, Soulé. "Observation participante ou participation observante? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales." *Recherches qualitatives*, vol. 27, no. 1, 2007, pp. 127–140.
- Biakouye, Kodjo Awussu. *Lomé au-delà de Lomé: Étalement urbain et territoires dans une métropole d'Afrique sud-saharienne*. Doctoral thesis, Université de Lomé and Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 2014.
- Bredenoord, Jan. *Self-Constructed Housing in Transition*. 2025.
- Deboulet, Agnès. *Repenser les quartiers précaires*. AFD, 2016.
- Duijker, Hubertus Carl Johannes. "Les recherches comparatives dans les sciences sociales et l'étude des attitudes." *UNESCO Bulletin International des Sciences Sociales*, vol. 7, no. 4, 1955, pp. 597–609.
- Gervais-Lambony, Philippe, and Frédéric Dufaux. "Justice... spatiale!" *Annales de géographie*, nos. 665–666, 2009, pp. 3–15.
- Glaser, Barney G., and Anselm L. Strauss. *La Découverte de la théorie ancrée: Stratégies pour la recherche qualitative*. Armand Colin, 2017.
- Golubchikov, Oleg, and Anna Badyina. *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*. UN-Habitat, 2012.
- Guigma, Pougwendé Léandre. "Construire une afro-urbanité à partir d'afro-urbanités: Pistes de réflexion pour le premier forum urbain africain."

- Lefaso.net*, 2024, consulted 15 Jan. 2026.
- . “Intégrer l’urgence de la prise en charge des populations vulnérables dans les aménagements urbains et architecturaux au Burkina Faso: collaborations et intérêt des acteurs académiques et professionnels.” *Revue Habitat et Ville Durable*, vol. 2, no. 2, Dec. 2025, pp. 118–132.
- . “Résorption de l’habitat spontané: entre lourdeurs des politiques et foisonnement des dynamiques locales.” *Fabriques Urbaines: Revue de la ville et l’environnement de l’UC3*, vol. 2, no. 2, 2022, pp. 25–37.
- . *Vivre dans le non-loti de Ouagadougou: Processus de marchandages fonciers entre citadins, chefs traditionnels et autorités publiques*. Doctoral thesis, Université Paris 8, 2017.
- Kyelem de Tambela, Appolinaire. *Thomas Sankara et la Révolution au Burkina Faso: une expérience de développement autocentré*. L’Harmattan Burkina, 2012.
- Meliani, Valérie. “Choisir l’analyse par théorisation ancrée: illustration des apports et des limites de la méthode.” *Recherches qualitatives*, hors-série, no. 15, 2013, pp. 435–452.
- Merlin, Pierre, and Françoise Choay. *Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement*. PUF, 2010.
- Meyer, Pierre-Erwan. “Chapitre 2: De bancoville à la ville moderne.” *Ouagadougou (1850–2004), une urbanisation différenciée*, IRD, 2008, pp. 25–37.
- Ministère de l’habitat et de l’urbanisme. *Cadre d’intervention stratégique pour la résorption de l’habitat spontané dans les treize chefs-lieux de régions et à Pongtenga*. Rapport final, Agence Perspective, 2018.
- . *Dispositif d’assistance à l’auto-construction des logements au Burkina Faso*. Étude réalisée par ICI-Perspective, 2009.
- . *Politique nationale de l’habitat et du développement urbain*. Étude réalisée par G2 Conception, 2007.
- Ministère de l’urbanisme et de l’habitat. *Schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme du Grand Ouaga, horizon 2025*. Rapport définitif, étude réalisée par APPUI–ARCADE, vols. 1–2, 2020.
- . *Stratégie nationale de développement des villes et du logement (SNDViL) 2026–2030*. Rapport provisoire, 2025.
- Ministère de l’urbanisme, de l’habitat et de la réforme foncière. *Étude de faisabilité d’un projet de restructuration urbaine du quartier Tokoin Gbadago à*

- Lomé. Rapport final, vol. 1, étude réalisée par Agence Perspective, Lumen Consulting, and AUPAP, 2023.
- . *Feuille de route 2020–2025: Programme de construction de 20.000 logements sociaux au Togo*. Document d’orientations et de formulation, 2020.
- . *Plan d’aménagement urbain de secteur du site de Kpomé-Dalavé d’une superficie de 1177 hectares destiné à recevoir le projet de construction de 20.000 logements à coût abordable*. Rapport définitif, étude réalisée par Perspective-AUPAP, 2024.
- Mouton, Mathilde. “Produire du logement abordable en Afrique de l’Ouest: les États face à la demande et aux réalités locales.” *Métropolitiques*, 16 Oct. 2023, consulted 18 Jan. 2026.
- Nsamé Aubame, P. D. Yelena. “Les savoirs ancestraux des fictions africaines écologiques, une ontologie de la restauration environnementale.” *GRALIFAH*, special no. 2, vol. 2, 2024, consulted 24 Jan. 2026.
- OCDE, et al. *Cahiers de l’Afrique de l’Ouest: Dynamiques de l’urbanisation africaine 2025: Planifier l’expansion urbaine*. Éditions OCDE, 2025.
- ONU-Habitat. “L’ONU cherche des solutions à la crise mondiale du logement.” *ONU Info*, 29 May 2025, consulted 19 Jan. 2026.
- Paillé, Pierre. “L’analyse par théorisation ancrée.” *Cahiers de recherche sociologique*, no. 23, 1994, pp. 147–181.
- Peterson, George. “Exploiter la valeur du foncier pour financer les infrastructures urbaines: Les options des villes en matière de financement basé sur le foncier.” *Gridlines*, no. 40, Aug. 2008, pp. 1–2.
- Pierre Louis, Liliane. “Ouagadougou, ambition internationale et renouvellement urbain.” *Urbanisme*, no. 340, Jan.–Feb. 2005, pp. 29–36.
- Sagadou, Jean-Paul. *Ubuntu: Le paradigme africain des possibles*. Bayard Afrique, 2025.
- Salisu Ameh, Amodu, and Ojochonu Okpanachi Elijah. *Land in Africa Ontology*. Garda-Verlag, 2025.
- Sarr, Felwine. *Afrotopia*. Philippe Rey, 2016.
- Soma, Assonsi. “Yennenga, un pôle urbain futuriste alambiqué dans le Grand Ouaga au Burkina Faso.” *Revue Habitat et Villes Durables*, vol. 1, no. 1, Jan. 2023, pp. 36–50.
- UEMOA. *Appui-conseil à des aménagements urbains au Burkina Faso et à Lomé: Rapports diagnostics du Togo et du Burkina Faso*. Étude réalisée par Kéré

Avocats, Perspective, and Lumen Consulting, 2022.

---. *Étude de faisabilité d'un projet de restructuration du quartier Tokoin Gbadago à Lomé, Togo*. Rapport définitif, étude réalisée par Perspective, AUPAP, and Lumen Consulting, 2023.

Vaidjiké, Dieudonné. "L'ontologie africaine au cœur d'un système logique." *Annales de l'université de Moudoun*, vol. 2, no. 1, 2014, pp. 129–145.

About the Author

Pougwendé Léandre Guigma est Architecte-Urbaniste diplômé de l'École africaine des métiers de l'architecture et de l'urbanisme (EAMAU), docteur en études urbaines, aménagement et urbanisme de l'Université Paris 8 Vincennes Saint Denis et Maître-Assistant CAMES. Il est à la fois Cogérant de l'agence PERSPECTIVE sise à Ouagadougou et Enseignant-Chercheur, chef de Département Architecture et Urbanisme de l'Université Aube Nouvelle de Bobo-Dioulasso. À ce titre, il allie ses travaux d'expertise en architecture et urbanisme à ses objets de recherche et d'enseignement. Depuis plus de 20 ans, il participe au développement des villes africaines à travers ses réflexions et ses productions sur l'habitat, l'afro-urbanité, le patrimoine architectural et urbain, les quartiers précaires et le jeu d'acteurs autour de la fabrique urbaine en Afrique.

How to cite this article/Comment citer cet article:

MLA: Guigma, Pougwendé Léandre. "Production de logements urbains abordables à Ouagadougou et à Lomé ou la course du chat après sa queue." *Uirtus*, vol. 6, no. 1, April 2026, pp. 174-199, <https://doi.org/10.59384/uirtus.apr2026.n90>