UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

La problématique de la gestion foncière face à la croissance urbaine de Bujumbura

Ntunzwenimana, Cyprien; Sous la direction de : Docteur Emerusenge Emile

2007
UB, Faculté des lettres et sciences humaines
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/1433

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES LETTRES
ET
SCIENCES HUMAINES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

LA PROBLEMATIQUE DE LA GESTION FONCIERE FACE A LA CROISSANCE URBAINE DE BUJUMBURA

Par

NTUNZWENIMANA Cyprien

Sous la direction de :
Docteur EMERUSENGE Emile

Mémoire présenté et soutenu en vue de l'obtention du grade de **Licencié en Géographie**

Option : AMENAGEMENT

Bujumbura, Mars 2007

DEDICACE

A ma mère pour tout ce qu'elle a enduré

comme peines et souffrances pour moi

A mes frères et sœurs ;

Je dédie ce mémoire

Avant-Propos

Ce mémoire est pour nous une heureuse occasion d'exprimer nos sentiments de remerciement envers toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à sa réalisation.

En dépit des efforts que nous avons déployés, ce travail n'aurait pas vu le jour sans l'efficace contribution du Professeur Emile EMERUSENGE qui, au delà de ses nombreuses obligations, a dirigé ce mémoire avec patience et assiduité. Qu'il trouve ici l'expression de notre gratitude.

Nos remerciements s'adressent ensuite à tous les professeurs de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Département de Géographie pour la formation intellectuelle et morale qu'ils nous ont donnée.

Que toutes les familles et les personnes qui nous ont offert une part de leur affection à travers l'hospitalité et le soutien trouvent ici l'expression de notre profonde reconnaissance.

Cyprien NTUNZWENIMANA.

Liste des sigles

1.APP : Appui à la Planification de la Population
2.COS : Coefficient d'Occupation du Sol
3.DGUH : Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat
4.ECOSAT : Encadrement des Constructions Sociales et Aménagements des Terrains
5.MIDCL : Ministère de l'Intérieur et du Développement des Collectivités Locales
6.MPDR : Ministère de la Planification du Développement et de la Reconstruction
7.MTPE : Ministère des Travaux Publics et de l'Equipement
8.RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitation
9.SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
10.TOP : Titre d'Occupation Provisoire.

Liste des figures

Page

1. BUJUMBURA EN 1914..... 10
2. BUJUMBURA EN 1930..... 12
3. BUJUMBURA EN 1935..... 13
4. BUJUMBURA EN 1945..... 15
5. BUJUMBURA EN 1961..... 17
6. LIMITE DU PERIMETRE URBAIN ACTUEL 22
7. COURBE DE REPARTITION DE LA POPULATION DANS LES ZONES... 36
8. EVOLUTION DU RATIO (en m²/hab)..... 79

Liste des tableaux

Page

1. Occupation chronologique des quartiers..... 19
2. Evolution de la population de 1935 à 1976..... 25
3. Répartition de la population burundaise par grands groupes d'âges..... 29
4. Population résidente selon le sexe par province en 1990..... 29
5. Composition de la population des zones de Bujumbura par sexe en 1990..... 30
6. Répartition de la population active occupée dans le secteur formel..... 31
7. Répartition (en %) des chômeurs selon la catégorie socio-professionnelle dans la Mairie de Bujumbura..... 32
8. Répartition de la population urbaine au Burundi en 1990..... 33
9. Densité de la population par zone en 1990..... 34
10. Population et superficie en % cumulé..... 36
11. Calcul du coefficient de GINI..... 37
12. Population immigrée dans la ville de Bujumbura au R.G.P.H de 1990..... 41
13. Répartition de la population étrangère selon la nationalité et le sexe au R.G.P.H de 1990..... 43
14. Tarifs d'indemnisation pour certaines cultures annuelles..... 57
15. Tarifs d'indemnisations applicables à certaines cultures pérennes..... 58
16. Tarifs d'indemnisation pour les arbres..... 59
17. Montant de participation aux frais de viabilisation..... 71
18. Tarif de vente des parcelles à Bujumbura (Fbu/m²) en 1982..... 72
19. Estimation des besoins en terrains urbains..... 80
20. Types d'habitations..... 83

TABLE DES MATIERES

Page

Dédicace..... i
Avant-Propos..... ii
Liste des sigles..... iii
Liste des figures..... iv
Liste des tableaux..... v

0.INTRODUCTION GENERALE..... 1
0.1. Intérêt du sujet..... 3
0.2. Hypothèses de recherche..... 4
0.3. Délimitation du sujet..... 4
0.4. Méthodologie..... 5
0.5. Articulation du travail..... 5

I^{ère} PARTIE : EVOLUTION SPATIALE ET DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE BUJUMBURA..... 7

CHAPITRE I. APERCU HISTORIQUE ET CROISSANCE SPATIALE DE LA VILLE DE BUJUMBURA..... 7

I.1. Historique..... 7
I.1.1. Naissance de la ville..... 7
I.1.2. Les mobiles de la création de la ville de Bujumbura..... 8
I.1.2.1. Avantage stratégique..... 8
I.1.2.2. Avantage politique..... 8
I.2. La croissance spatiale de la ville de Bujumbura..... 9
I.2.1. La période Allemande 1897 – 1916..... 9
I.2.2. La période Belge..... 11
I.2.3. La période post-coloniale..... 18
I.3. Le périmètre urbain actuel..... 20
I.3.1. Délimitation de la Commune urbaine..... 20
I.3.2. La superficie du périmètre urbain..... 23
I.3.3. Les limites d'extension..... 23

CHAPITRE II. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE BUJUMBURA..... 25

II.1. Evolution générale de la population urbaine..... 25
II.1.1. Situation d'avant 1979..... 25
II.1.2. Situation après 1979..... 27
II.2. Structure de la population de la ville de Bujumbura..... 28
II.2.1. Composition par âge..... 28
II.2.2. Composition par sexe..... 29

II.2.3. Composition socio-professionnelle..... 31
II.3. La pression démographique..... 33
II.3.1. Le poids démographique de la ville de Bujumbura par rapport aux autres centres urbains du pays..... 33
II.3.2. Les densités..... 34
II.3.2.1. La courbe de LORENZ..... 35
II.3.2.2. Le coefficient de GINI..... 37
II.4. Les causes de la poussée démographique dans la ville de Bujumbura..... 38
II.4.1. L'accroissement naturel..... 38
II.4.2. Les mouvements migratoires..... 39
II.4.2.1. L'exode rural..... 39
II.4.2.2. L'afflux des déplacés de guerre..... 41
II.4.2.3. L'immigration étrangère..... 42

II^{ème} PARTIE : PLANIFICATION ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN... 44

CHAPITRE I. ORGANISATION ET GESTION FONCIERE DANS LA VILLE DE BUJUMBURA..... 44

I.1. Les normes d'urbanisation dans la ville de Bujumbura..... 44
I.1.1. Règlement d'urbanisme..... 44
I.1.1.1. Définition..... 44
I.1.1.2. Dispositions générales..... 44
I.1.1.3. Dispositions particulières aux quartiers résidentiels..... 45
I.1.2. Le plan..... 49
I.1.3. Le zonage..... 50
I.1.3.1. La zone industrielle..... 50
I.1.3.2. Zone d'habitat..... 50
I.1.3.3. La zone mixte..... 50
I.1.3.4. La zone verte..... 51
I.1.3.4.1. Les jardins publics..... 51
I.1.3.4.2. Les boisements urbains..... 51
I.1.3.4.3. Les terrains de jeux et de loisirs..... 52
I.1.3.5.La zone à vocation agricole..... 53
I.1.3.5.1. Les cultures à l'intérieur de la ville..... 53
I.1.3.5.2. Les cultures péri-urbaines..... 53
I.2. La constitution du patrimoine foncier étatique..... 53
I.2.1. Domanialisation des terres vacantes..... 54
I.2.2. Expropriation pour cause d'utilité publique..... 55
I.2.2. 1. Les indemnisations d'expropriation..... 56
I.2.2.2. Tarifs d'indemnisation pour les cultures annuelles..... 56
I.2.2.3. Tarifs d'indemnisation pour les cultures pérennes..... 58

I.2.2.4. Tarifs d'indemnisation applicables aux terres aménagées et non aménagées..... 60
I.2.2.5. Tarifs d'indemnisation applicables aux constructions..... 62

I.3. Concession des terres domaniales aux particuliers 63
I.3.1. Aménagement des terrains à attribuer 64
I.3.1.1. Lotissement 64
I.3.1.2. Viabilisation 65
I.3.2. Compétence dans la gestion et attribution des parcelles 66
I.3.2.1. La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat 67
I.3.2.2. La Mairie 67
I.3.3. Les demandes de parcelles 69
I.3.4. Les conditions d'acquisition d'une parcelle 69
I.3.4.1. Le coût de la parcelle 70
I.3.4.1.1. Les frais de viabilisation 70
I.3.4.1.2. Location de la parcelle 72
I.3.4.1.3. La vente de la parcelle 72
I.3.4.2. La taille de la parcelle 73
I.4. Mise en valeur du terrain attribué 73
I.4.1. Le certificat d'urbanisme 74
I.4.2. Le permis de construire 74
I.4.3. Démarches pour acquérir l'autorisation de bâtir 75
I.4.4. La construction 76
I.4.5. Le coefficient d'occupation du sol 77

CHAPITRE II. CONTRAINTES ET SOLUTIONS DANS LA GESTION FONCIERE URBAINE 79

II.1. Limites et lacunes administratives dans la gestion foncière urbaine 79
II.1.1. La croissance démographique comme facteur d'expansion spatiale 79
II.1.1.1. Estimation des besoins en terrains urbains 79
II.1.1.2. La croissance démographique et la crise du logement 81
II.1.1.3. Les effets de la crise socio-politique 81
II.1.2. Lacunes administratives dans la gestion foncière 82
II.1.2.1. Absence d'outils de planification urbaine 82
II.1.2.2. La confrontation entre les différents intervenants 82
II.1.2.3. Prédominance des logements inadaptés 82
II.2. Pratiques foncières consécutives à l'inefficacité administrative dans la gestion foncière 83
II.2.1. Les spéculations foncières 83
II.2.2. Occupation anarchique 84
II.2.2.1. Naissance des quartiers spontanés 84
II.2.2.2. Appropriation des espaces protégés 84
II.3. Essais de solutions pour une maîtrise de la croissance urbaine et une gestion foncière rationnelle 85
II.3.1. Mesures de ralentissement de la croissance démographique 85
II.3.1.1. Limitation des naissances 86
II.3.1.2. Redynamisation du milieu rural 86
II.3.2. Mesures pour une bonne gestion foncière dans la ville de Bujumbura 87
II.3.2.1. La densification verticale 87

II.3.2.2. La densification horizontale..... 88
II.3.2.3. Inventorier et protéger les disponibilités foncières du périmètre urbain..... 89
II.3.2.4. Mise en place d'un cadre institutionnel adéquat..... 89

CONCLUSION GENERALE..... 90

BIBLIOGRAPHIE..... 92

0. INTRODUCTION GENERALE

Le Burundi comme tous les autres pays sous-développés connaît un taux d'accroissement naturel très fort (environ 3% l'an), un taux qui une fois constant fait doubler la population sur une période de 34 ans.

La forte croissance démographique ne va pas sans conséquence pour un pays qui à 90% vit de l'agriculture. Elle est déjà sentie par les agriculteurs qui, en raison du morcellement incessant des terres lié au processus successoral ne disposent plus que d'une exploitation de taille dérisoire (89 ares) en 1989) [1]. Cette raréfaction des terres agricoles amène les agriculteurs à recourir aux terres marginales, fortement dégradées, aux rendements médiocres.

Le lopin de terre familiale ne parvient donc pas à occuper ni à nourrir convenablement les membres de la famille encore moins à leur procurer la moindre somme d'argent pour subvenir à d'autres besoins primaires comme l'habillement, le logement et les soins de santé.

Face à cette situation de pauvreté et de chômage, certaines familles des régions densément peuplées se déplacent vers les zones encore libres, susceptibles de leur offrir des conditions de vie acceptables. Cela a été observé dans les années cinquante dans les provinces Ngozi, Muramvya, Kayanza d'où des populations partaient pour occuper la plaine de l'Imbo invitées par le pouvoir colonial qui avait mis en place un système de paysannat. A côté des migrations dirigées des déplacements spontanés s'effectuent à travers le pays en quête de terres cultivables.

Si les déplacements sont liés à la pauvreté et au chômage des campagnes, la plupart des ruraux, surtout les jeunes, se résolvent à affluer dans les villes stimulées par les dires ou la situation vestimentaire des voisins en provenance des centres urbains lors des visites des week-ends.

Le Burundi étant un pays sous-urbanisé, la ville de Bujumbura, la plus grande agglomération du pays et qui rassemble plus de 80% des emplois des secteurs secondaire et tertiaire constitue la principale zone d'attraction, un rêve pour ceux qui ont soif de vaincre la misère.

---

[1] Rapport du Ministère de l'agriculture et de l'élevage, 1989.

Sur une population urbaine s'élevant à 33304 lors du recensement général de la population et de l'habitat de 1990, la ville de Bujumbura comptait à elle seule 235440 personnes, ce qui traduisait un poids démographiques de 71% [2] par rapport à l'ensemble des villes et centres urbains du pays.

Cette pression démographique conduit à une nécessité de créer des conditions de vie propres à une ville c'est à dire la mise en place des infrastructures sociales et techniques comme le logement, l'alimentation en eau potable et en électricité,

Autant de besoins qui exigent la mobilisation de vastes terrains que les pouvoirs publics ont du mal à trouver. Les nouveaux immigrants éprouvent des difficultés à s'intégrer dans la ville et la crise foncière et monétaire qu'ils étaient censés fuir réapparaît de plus belle. Ils s'installent à la périphérie de la ville où ils construisent des logements précaires occupant les lieux sans autorisation de l'autorité locale ni celle des services de l'urbanisme.

A côté de ces occupations anarchiques se trouvent des demandes par voie légale de parcelles qui sont évaluées actuellement par milliers et dont la satisfaction annuelle reste très basse faute de disponibilités de terres domaniales.

L'amenuisement des terres dans la ville de Bujumbura s'explique par sa double forme de croissance spatiale à savoir :

- les lotissements crées sans cesse par les pouvoirs publics pour tenter de répondre ou de satisfaire à plusieurs demandes en terrains à bâtir
- un développement anarchique, incontrôlé, échappant à tout règlement d'urbanisme lié à l'immigration spontanée du fait de l'exode rural ou du fait de la recherche d'une sécurité en ces temps où le pays est secoué par une crise socio-politique.

Que ce soit la voie légale de demande de parcelles, que ce soit l'occupation anarchique qui se développe à la périphérie de la ville, la consommation du sol urbain laisse actuellement présager plusieurs problèmes auxquels doivent faire face les autorités ayant la gestion foncière urbaine dans leurs attributions.

Dans le souci d'identifier ces problèmes, nous nous sommes proposé une étude sur « La problématique de la gestion foncière à travers la croissance urbaine de Bujumbura » ; une étude au terme de laquelle nous proposerons des solutions pour une

[2] Données en RGPH , 1990.

gestion rationnelle des terres qui tient compte de la structure urbaine existante, des tendances démographiques et des projections de croissance pour l'avenir.

0.1. Intérêt du Sujet

La pression sur les terres agricoles consécutive à la forte croissance démographique au Burundi oblige certains paysans à partir ailleurs à la recherche des terres ou autres activités génératrices de revenus.

Ces dernières semblent se concentrer surtout dans la ville de Bujumbura, raison pour laquelle plusieurs jeunes y affluent en quête d'emploi dans l'espoir de voir leur condition de vie améliorée.

A cela s'ajoute l'afflux des populations qui depuis la crise socio-politique de 1993 espère y trouver une relative sécurité. Cette forte concentration de la population s'accompagne d'une pression sur l'espace notamment sur les logements, les équipements collectifs, les infrastructures.

L'exode rural et la fuite devant les troubles ont donc un impact important sur l'effectif de la population urbaine qui s'accroît d'un taux annuel élevé. Il apparaît que le rythme de croissance démographique ne peut pas aller de pair avec celui de la production des terrains à bâtir. Et comme la ressource « terre » devient rare, il s'impose de la gérer de façon rationnelle malgré les contraintes immenses.

En faisant le choix du sujet sur « la problématique de la gestion foncière face à la croissance urbaine de Bujumbura », nous entendons faire ressortir les principaux problèmes liés à l'accession aux terrains urbains et à leur gestion par les pouvoirs publics quitte à proposer quelques solutions de nature à assurer une maîtrise de la ville de Bujumbura dans son développement harmonieux et graduel.

Ce développement graduel implique une planification urbaine cohérente qui, à partir de la collecte des informations sur les ressources et les besoins aussi bien actuels que futurs, programme l'occupation du sol dans le temps par fixation des échéances afin d'éviter le gaspillage d'un espace qui se raréfie considérablement.

0.2. Hypothèses de recherche

« L'hypothèse est une affirmation provisoire concernant la relation entre deux ou plusieurs variables »[3].

Dans notre recherche nous allons dégager quelques hypothèses qui sont donc des réponses provisoires à nos interrogations sur les problèmes liés à la gestion foncière dans la ville de Bujumbura.

1. La poussée démographique est à la base de l'amenuisement rapide des terres dans la ville de Bujumbura ;
2. La gestion foncière urbaine souffre d'une planification déficiente du développement urbain.
3. La crise socio-politique que traverse le pays depuis 1993 a porté un coup dur à la bonne gestion foncière.
4. Les constructions de logements individuels et isolés seraient à la base du gaspillage des terres dans la ville de Bujumbura.
5. Les pressions politiques interviennent dans l'appropriation de vastes terrains urbains par les autorités politiques.
6. Les fortes disparités entre les tailles des parcelles attribuées conduisent à la gestion irrationnelle des terres urbaines.

Ces hypothèses ont suggéré des questions des enquêtes que nous avons menées auprès des personnes qui interviennent dans la gestion foncière et dans le développement urbain en général.

0.3. Délimitation du Sujet

Chronologiquement, notre analyse de la problématique de la gestion foncière à travers la croissance urbaine de Bujumbura s'étendra sur toute la période qui va de la construction du poste militaire par les Allemands à KAJAGA en 1897 jusqu'à nos jours.

Le choix de cette période a été motivé par le fait que les problèmes d'espace sont apparus au fur et à mesure que la ville se développait tant au niveau démographique qu'au niveau spatial.

---

[3] DLANDSHEERE, (G.), Dictionnaire de l'évolution de la recherche en Pédagogie, Paris, P.U.F., 1974, P.141.

Spatialement, notre sujet s'est limité à la seule ville de Bujumbura parce qu'elle est la grande ville du pays. Une ville qui, par son ancienneté et son rôle de capitale politique et économique détient le monopole d'emplois et un poids démographique important.

Plus que toutes les autres villes du Burundi, Bujumbura doit faire face à des problèmes urbains de tout genre dont ceux liés à la gestion foncière que nous allons traiter.

0.4. Méthodologie

Dans nos investigations pour l'élaboration de ce travail nous avons consulté des documents ayant trait à notre sujet. Des ouvrages généraux, des mémoires ainsi que divers autres documents intéressant le sujet ont été consultés.

Nous avons également mené des enquêtes auprès des agents et cadres du MTPE et de la Mairie qui interviennent dans la gestion de l'espace urbain sur base des hypothèses de recherche ci-haut citées pour avoir des renseignements sur les problèmes rencontrés dans leur mission.

Des rapports et des séminaires de réflexions au sujet des problèmes de l'accès au sol urbain nous ont été d'une grande utilité.

0.5. Articulation du travail

Notre travail est présenté en deux parties divisées en quatre chapitres. La 1ère partie constituée de deux chapitres étudie la croissance urbaine de Bujumbura.

Le premier chapitre consacre l'étude de l'évolution spatiale de la ville de Bujumbura, des étapes d'extension et d'occupation de la ville.

Le second chapitre traite de la croissance démographique de la ville de Bujumbura où nous constatons une poussée liée à l'accroissement naturel et surtout à l'exode rural. Nous y étudions les mobiles qui poussent la population à vouloir immigrer sans cesse vers la ville de Bujumbura en tant que centre d'attraction.

Nous montrons en outre que malgré l'effort de création des centres urbains dans le pays, la ville de Bujumbura garde un poids démographique exorbitant.

La deuxième partie constituée également de deux chapitres analyse la planification et la gestion de l'espace urbain en fonction des normes d'urbanisme.

Le premier chapitre montre les efforts d'organisation et de gestion foncière urbaine suivant les réglementations en vigueur et suivant l'affectation des terrains à l'une ou l'autre activité.
Ce même chapitre présente les moyens par lesquels l'Etat se dote d'un patrimoine foncier propre à lui qu'il concède ensuite aux particuliers.

Le second chapitre traite des problèmes rencontrés dans la gestion foncière, des problèmes tant structurels que conjoncturels. Au point de vue structurel, la gestion urbaine se heurte à une planification déficiente de la croissance et à la confrontation des services oeuvrant dans le secteur.

S'agissant des problèmes d'ordre conjoncturel, ils tiennent à des situations inattendues exigeant des solutions rapides sans que les gestionnaires ne s'y soient préparés. C'est notamment l'afflux des réfugiés de la guerre de 1993 quand la Mairie devait chercher des places d'accueil.

Ce chapitre émet enfin des propositions pour une croissance modérée de la population dans la ville et une gestion rationnelle des terres. Ces solutions pourront permettre le ralentissement de la consommation du sol et par conséquent la non expropriation qui tranquilliserait les propriétaires qui considèrent la procédure comme une spoliation de leurs terres par l'Etat.

I^ère PARTIE : EVOLUTION SPATIALE ET DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE BUJUMBURA

CHAPITRE.I. APERCU HISTORIQUE ET CROISSANCE SPATIALE DE LA VILLE DE BUJUMBURA

I.1. Historique

I.1.1. Naissance de la Ville de Bujumbura

La fondation de la ville de Bujumbura reste controversée du fait que le véritable fondateur n'est pas très bien connu. Selon le Professeur NSABIMANA S. « la ville de Bujumbura doit son existence et son origine à l'action combinée des missionnaires et des colonisateurs ». [4]

Nous pouvons donc admettre que la ville de Bujumbura est née grâce à l'initiative des missionnaires et des colonisateurs qui l'ont choisie pour leur but d'évangélisation d'une part et celui d'occupation et de colonisation d'autre part.

Les missionnaires étaient sous la direction du Cardinal Lavigerie et tentèrent de créer la mission « Saint Antoine de l'Uzige », l'actuelle Saint Michel en 1894, une tentative qui échoua suite aux différends qui surgirent entre eux et le Sultan Rumaliza.

Il leur a fallu attendre jusqu'en 1896,[5] année au cours de laquelle l'administration allemande a crée un poste militaire à KAJAGA sur la rive Nord-Est du Lac Tanganyika.

Les pères blancs se sont installés ainsi à Bujumbura grâce à l'aide des militaires allemands qui s'étaient dotés des moyens de créer et d'administrer une station à Bujumbura. Cette occupation consacra la colonisation de tout le pays.

---

[4] NSABIMANA,(S.) « Bujumbura a cent ans (1896-1996) » In Le Renouveau du Burundi n°4899, du 14 Déc. 14 Déc., Buja, 1996, PP5-9.

[5] RUDIPRESSE, « Historique de la création et du développement d'Usumbura », Supplément au Bulletin RUDIPRESSE n°105 du 7 mars 1959, PP1-5.

I.1.2. Les mobiles de la création de la ville de Bujumbura

I.1.2.1. Avantage stratégique

Le choix de Bujumbura a été dicté par sa situation. Selon Pierre GEORGE, la situation est « l'emplacement de la ville par rapport à des faits naturels susceptibles dans le passé ou dans le présent d'exercer une influence sur son développement » [6]
C'est précisément le cas de la ville de Bujumbura dont l'implantation a été facilitée par les conditions naturelles qui pouvaient exercer une influence sur son développement.

Dans un pays si enclavé, l'implantation de la ville à l'extrême Nord du Lac Tanganyika au point de rupture de charge de transport lacustre et terrestre constitue incontestablement une stratégie économique. La ville de Bujumbura est devenue à cet effet une plaque tournante du commerce régional.

Ce rôle s'est accentué grâce à la construction d'un port sur le lac Tanganyika afin de rendre possible les transports lacustres et les échanges avec l'extérieur. Toujours dans cette stratégie qui a guidé la création de la ville de Bujumbura, le Professeur GAHAMA Joseph résume la situation de la ville en ces termes :
« Par sa situation de carrefour régional, elle est la fenêtre ouverte sur l'extérieur d'une zone englobant le Burundi, le Rwanda et l'Est du Congo » [7]

I.1.2.2. Avantage politique

Devenue un lieu privilégié d'échange avec la région, Bujumbura fut choisie pour devenir capitale du District du Rwanda-Urundi et la ville devint par la suite un centre de décision pour tout le district ; jouant ainsi un rôle clé à la fois dans l'administration et dans le commerce régional.

Cette situation de la ville de Bujumbura était aussi avantageuse pour les Allemands compte tenu du fait que la région de l'Imbo échappait plus ou moins à l'influence directe du roi.

---

[6] GEORGE, (P), Précis de Géographie urbaine, Paris, P.U.F., 1974, P.43.
[7] GAHAMA, (J.), Le Burundi sous l'administration belge : la période du mandat (1919 – 1939), Paris, Karthala, 1983, p.295.

Cette région avait été longtemps en contact avec les étrangers notamment les esclavagistes zanzibaristes à qui l'administration royale avait fini par céder de force les bords du Lac Tanganyika.

La ville de Bujumbura resta alors la seule zone d'accès aux étrangers jusqu'à la défaite du roi Mwezi en 1903 suivie de son décès peu après en 1908, date qui consacrait la fin des résistances à l'occupation étrangère.

I.2. La croissance spatiale de la ville de Bujumbura

La croissance spatiale de la ville de Bujumbura s'est effectuée sur trois grandes périodes.

I.2.1. La période allemande 1897-1916.

Les Allemands auxquels on attribue la création de la ville installèrent d'abord une station militaire sur les bords nord du lac Tanganyika pour bloquer la pénétration des belges qui étaient présents au Congo. Le poste se trouvait à Kajaga à proximité du delta de la Rusizi et de la frontière congolaise.

Ce site fut par la suite abandonné à cause de son insalubrité et le poste fut transféré sur la terrasse lacustre qui constitue l'actuelle place de la Révolution en 1897. Jusque là, la fonction militaire était la seule à être menée. Mais peu après sont venues s'y ajouter les fonctions administratives, commerciales avec l'ouverture aux commerçants étrangers, arabes et asiatiques, ainsi que les fonctions religieuses avec l'installation des missionnaires et le début de l'évangélisation.

Bujumbura demeura un centre administratif et militaire en même temps que le commerce se développait. L'existence d'un important marché attirait des commerçants asiatiques (arabes et hindous) et africains (swahili).

Néanmoins, la colonisation allemande prit fin sans que Bujumbura ait été une ville digne de ce nom. En 1916, il ne s'agissait encore que d'un centre qui s'étendait depuis les bords du Lac Tanganyika Jusqu'à la place du marché comme le montre la figure suivante :

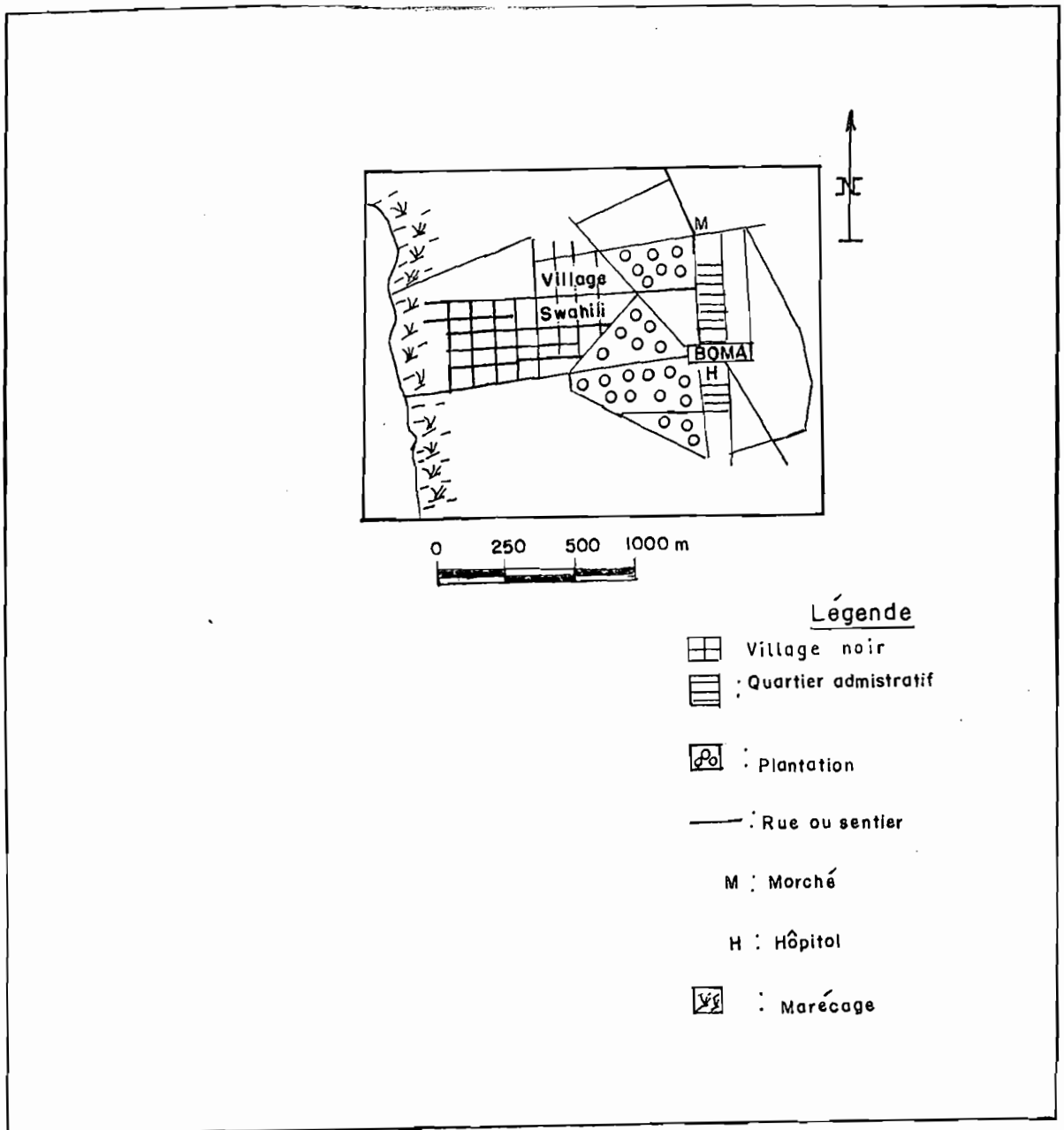


Figure n°1 : BUJUMBURA EN 1914.

SOURCE : D·G·U·H

I.2.2. La période belge.

La première guerre mondiale (1914-1918) va avoir des conséquences directes sur le Burundi qui assista à la chasse de son ancienne puissance coloniale puis à la venue d'un nouveau maître.

Après que les Belges et les Anglais eurent chassés les Allemands en 1916, le pays passa sous l'autorité belge et Bujumbura fut choisi comme avant pour servir de centre administratif au pouvoir colonial.

Depuis lors, les services ont commencé à se multiplier et un personnel européen est arrivé en masse de même que les capitaux. Au même moment, une main d'œuvre autochtone et africaine affluait à Bujumbura.

La nécessité de loger toutes ces personnes amena les autorités coloniales à mettre au point un plan d'aménagement pour la construction des logements et l'équipement de la ville en diverses infrastructures.

Ce plan prévoyait la séparation entre les quartiers noirs et ceux des blancs. Jusqu'en 1928, les noirs et les commerçants asiatiques vivaient ensemble dans le quartier asiatique.

Mais ces commerçants asiatiques demandèrent à l'administration coloniale d'évacuer les noirs.

C'est ainsi qu'un ordre leur fut donné d'aller habiter à Kabondo où un terrain gratuit leur était réservé vu que « la cité asiatique doit être réservée aux hindous, arabes et noirs d'un certain niveau social » [8]

Un village swahili était donc formé à Kabondo mais il sera détruit 10 ans plus tard « pour des raisons de comblement de marais »parce que la zone était inondée.

En 1930, la ville de Bujumbura présente déjà une importante voirie et des délimitations de terrains à usage industriel, militaire et résidentiel.

[8] Correspondance des Titres Fonciers : Lettre n°1695 du 30 juin 1927 C3/1/cl.

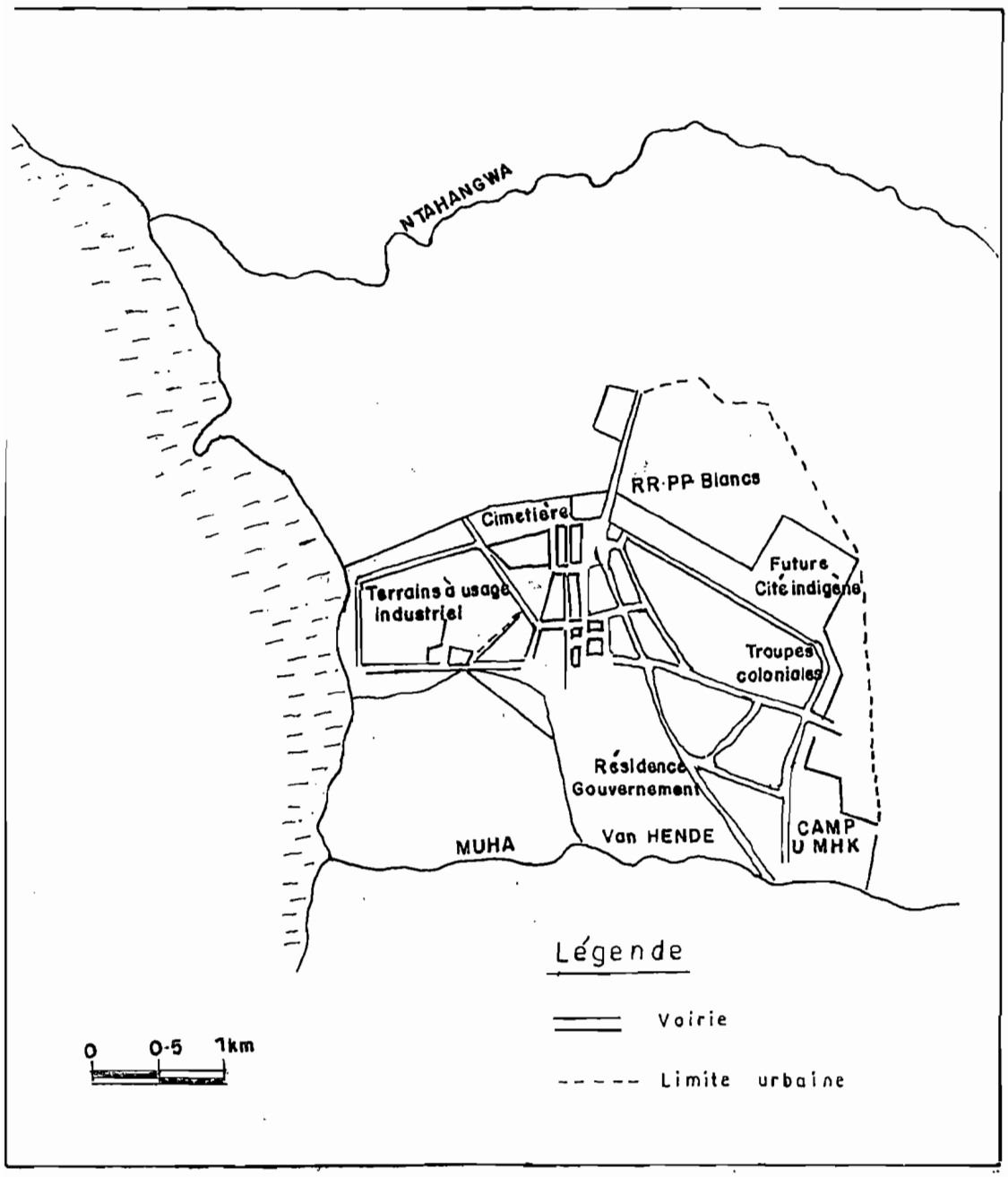
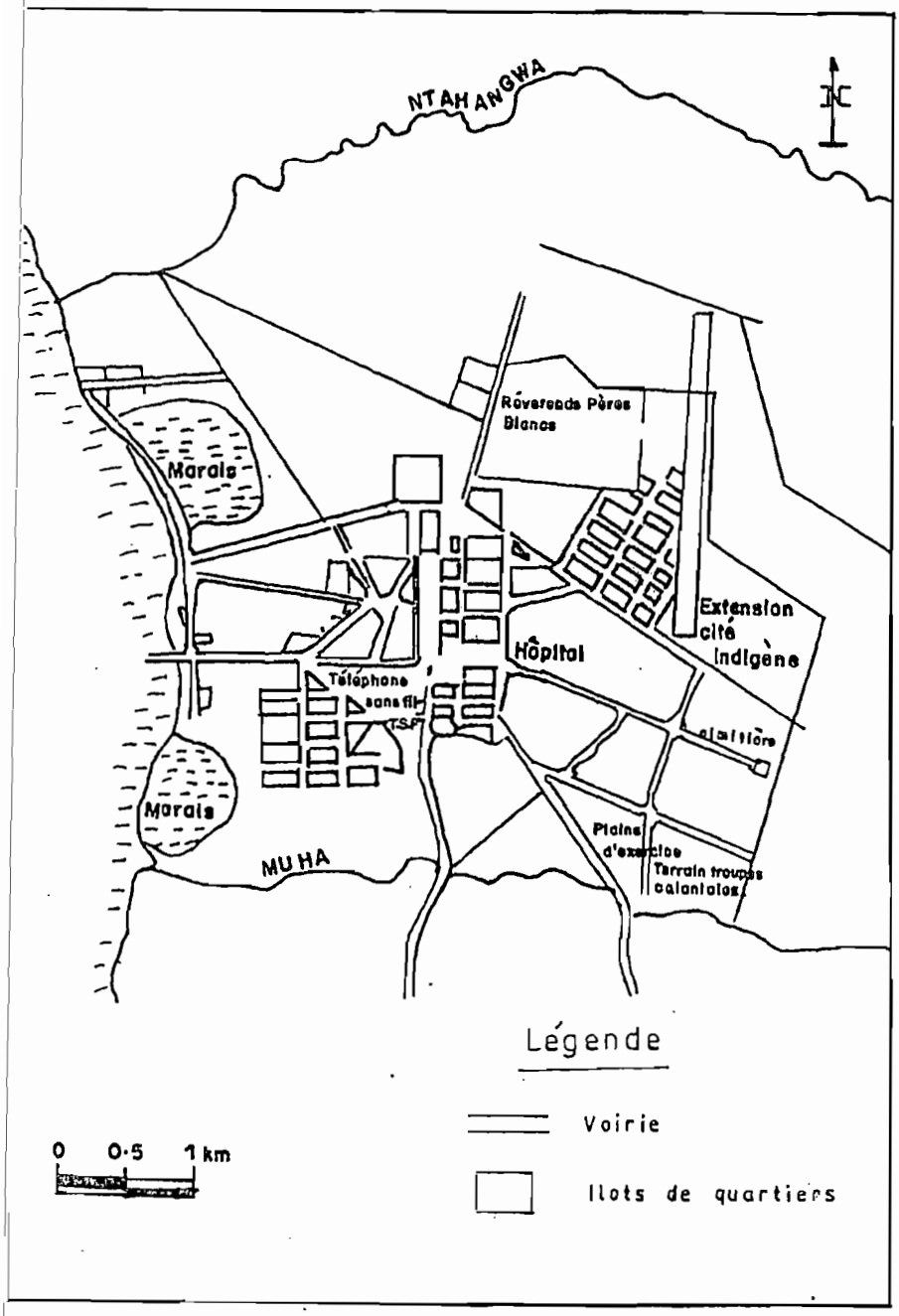


Figure n° 2 : BUJUMBURA EN 1930.

SOURCE : D·G·U·H

n 1935, la croissance de la ville se fait de plus en plus sentir avec une orientation ord-ouest.

Au nord se trouvaient les quartiers africains, à l'ouest les quartiers asiatique et ndustriel. Au centre et au sud se trouvaient les quartiers administratifs, commerciaux résidentiels européens.



gure n°3 : BUJUMBURA EN 1935.

Source: D.G.U.H

En 1938, le quartier de Buyenzi fut crée et aménagé pour loger les habitants du village swahili déplacés en raison des travaux de comblement des marais du quartier de Kabondo. Ce quartier fut mis à la disposition des anciens propriétaires de parcelles à Kabondo et aux nouveaux acquéreurs.

Il était question d'assurer une compensation si bien qu'après le comblement des marais de Kabondo, les anciens habitants ne pouvaient pas prétendre y retourner.

Le quartier Buyenzi sera occupé en vertu de l'ordonnance n°69/sec du 22 Décembre 1941 portant création d'un centre extra-coutumier sous la nomination « village swahili ».

En vue de maintenir une nette séparation entre les quartiers européens et africains, l'administration belge décida en 1941 de déplacer la population de la cité indigène d'Usumbura séparée du quartier européen par la chaussée d'Astrida (l'actuelle chaussée Prince Louis Rwagasore).

Cette population fut installée au nord de l'actuelle Paroisse Saint Michel et la cité qui voyait le jour porta le nom de « camp belge ». Ce quartier sera dénommé Bwiza en 1969 par la circulaire n° 272/0902 du 7 mai 1969 du Gouverneur de Bujumbura portant changement de dénomination des zones et des quartiers.

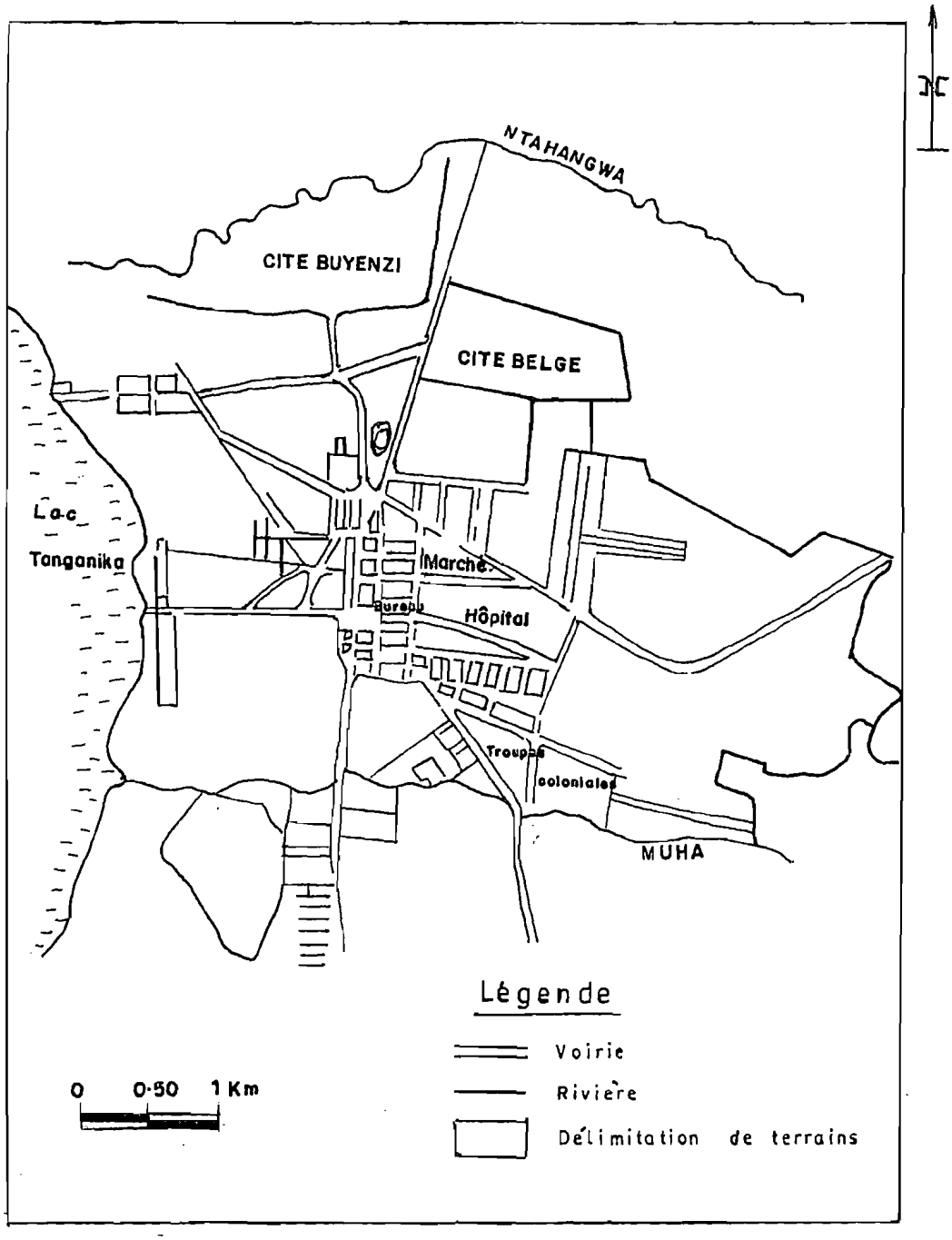


Figure n°4 : BUJUMBURA EN 1945

SOURCE : D·G·U·H

Jusqu'en 1945, la ville de Bujumbura était limitée au nord par la rivière Ntahangwa et au Sud par la rivière Muha.

A partir de 1950, la croissance démographique liée à l'afflux d'une importante main d'œuvre et des commerçants imposa l'extension de la ville. Cette extension se matérialisa par l'installation de nouveaux quartiers comme Vugizo à l'Est et Zeimet au Sud-ouest.

Toujours en 1950, les terrains réservés à l'usage industriel furent aménagés pour former le quartier industriel. Au nord du quartier industriel fut construit le port de Bujumbura.

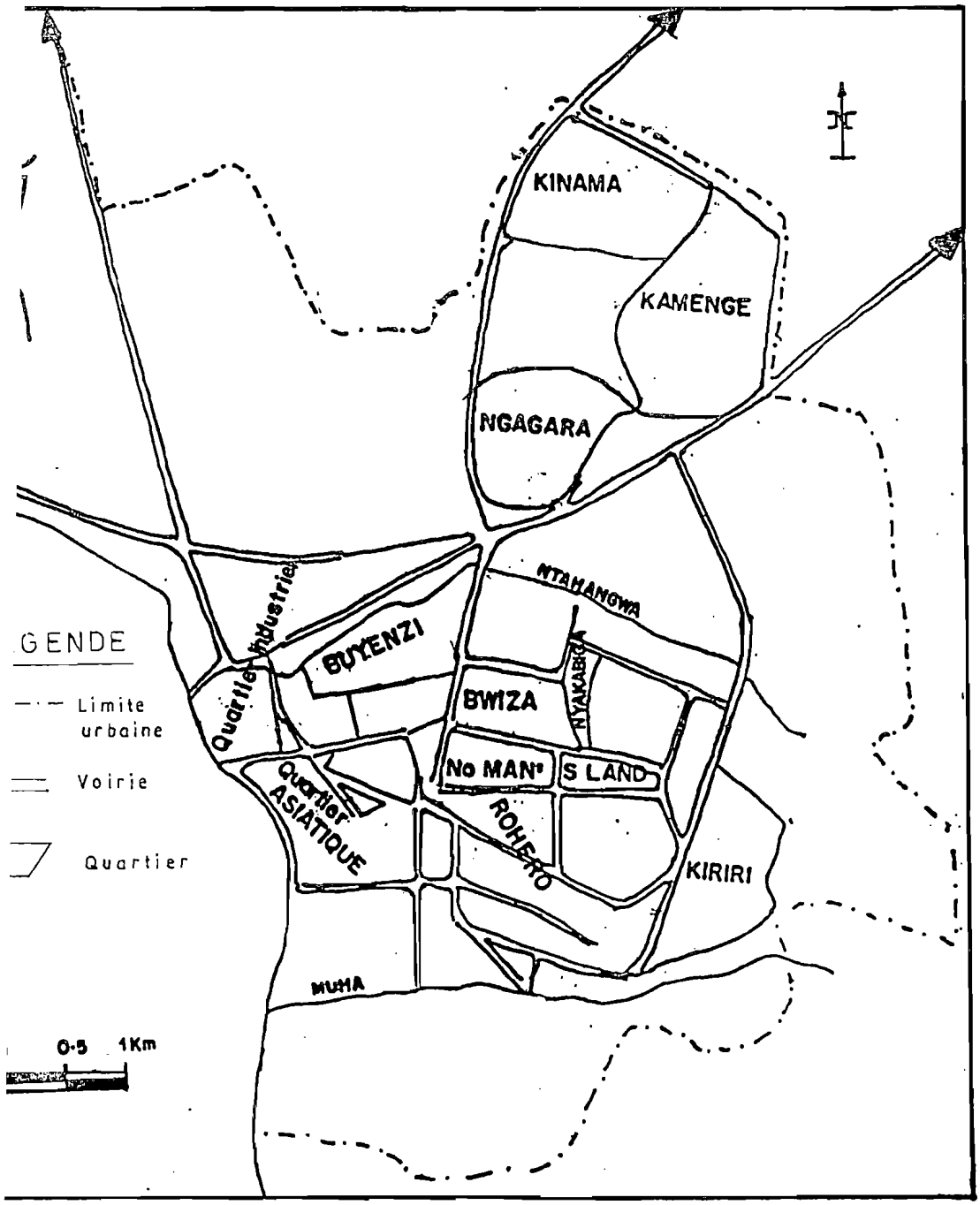
Lorsque l'administration coloniale réalisa que les deux centres extra-coutumiers existants devenaient de plus en plus saturés, elle décida de créer deux nouvelles cités, Ngagara et Kamenge construites par l'Office des Cités Africaines (OCAF) en 1952.

Ces cités devaient profiter à la population indigène qui s'était récemment et sans autorisation installée dans le quartier Buyenzi et dans le camp Belge et surtout aux travailleurs qui jusque là n'avaient pas de logement.

En 1957, un autre quartier fut crée au nord de Cibitoke sous le nom de « Faubourg rural », un nom qui sera changé à la suite de la circulaire n°272/0902 du 7 mai 1969 du Gouverneur portant changement de la dénomination des quartiers pour être Kinama.

Dans le souci de désengorger les cités déjà existantes, une nouvelle cité fut créée à l'Est du camp belge sous le nom de Nyakabiga. Elle était destinée à loger une main d'œuvre qui ne cessait d'augmenter.

Peu avant l'indépendance, la ville avait déjà connu une expansion spatiale remarquable caractérisée par une nette séparation entre les quartiers blancs et les quartiers noirs.



gure n°5 : BUJUMBURA EN 1961.

Source: D.G.U.H

Il importe de signaler que les activités qui devaient assurer le rayonnement de la ville de Bujumbura, telles les activités industrielles étaient quasi absentes.

La politique coloniale refusait le développement industriel prévoyant que la colonie devait servir de grenier de matières premières pour les industries de la métropole. Seules quelques usines de transformation avaient été implantées.

La ville aura connu un essor spectaculaire grâce à sa situation et au rôle qu'elle a joué comme plaque tournante de l'ensemble commercial de la région des Grands Lacs.

I.2.3. La période post-coloniale (1962 à nos jours)

Après l'indépendance du pays, l'Etat garda la principale ville comme la capitale du Burundi et il lui revenait de bien assurer sa croissance.

Dès lors l'Etat devait intervenir dans la planification de la ville en élaborant des plans de lotissements tout en exerçant un contrôle sur le patrimoine foncier.

Il lui revenait désormais de loger ses fonctionnaires et agents en augmentation grâce à la multiplication des services. La construction des logements s'accompagnait de la mise en place des équipements collectifs (écoles, hôpitaux, marchés...).

Ainsi l'Etat entreprit la construction des logements dans les espaces qui, lors de la séparation entre les quartiers blancs et les quartiers noirs, étaient restés libres sous forme de « No man's Land » pour éviter tout contact. Dans ces espaces vont être aménagés le quartier Rohero II et le quartier INSS.

En 1962, la montée du niveau du Lac Tanganyika a entraîné de terribles inondations et les populations riveraines ont été obligées de quitter les lieux. L'Etat attribua aux sinistrés des parcelles à Cibitoke en même temps qu'à d'autres populations dans la nécessité d'être logées.

Ce quartier sera alors occupé entre 1963 et 1966 se densifiant au fur et à mesure qu'il s'étendait depuis sa limite avec Ngagara vers le nord.

En marge des lotissements réalisés par l'Etat, des constructions anarchiques commencèrent à s'observer autour de la ville au nord comme au sud. Pour préserver la ville d'un style de vie rural, l'Etat assura la réhabilitation de ces quartiers spontanés et la production de nouvelles parcelles viabilisées.

Progressivement et à un rythme plus ou moins rapide, des quartiers nouveaux vont voir le jour au Nord et au Sud évitant les contraintes naturelles de l'Est constituées par les contreforts des Mirwa et le Lac Tanganyika à l'ouest.

En définitive, la croissance spatiale se trouve résumée dans le tableau ci-dessous, un tableau qui fait paraître l'ouverture des sites avec les dates correspondantes : [9]

Tableau n°1 : Occupation chronologique des quartiers.

N° du Site	Nom du Site	Année
1.	Kajaga	1896
2.	Noyau primitif	1897
3.	Quartier asiatique	1930
4.	Rohero centre	1937
5.	Buyenzi	1941
6.	Belge	1941
7.	Q.Industriel	1950
8.	Port	1950
9.	Vugizo	1950
10.	Zeimet	1950
11.	Kamenge	1952
12.	Ngagara	1952
13.	Campus Kiriri	1952
14.	Kinama	1957
15.	Nyakabiga	1958
16.	Aéoroport	1958
17.	Rohero II	1965
18.	Cibitoke	1965
19.	Musaga	1965
20.	Kabondo	1968
21.	Mutanga	1977
22.	Ngagara Q6	1977
23.	Mutakura	1978
24.	Bukirasazi	1978
25.	Buterere	1978
26.	Kinindo	1980
27.	Mirango	1980
28.	Kwijabe	1981
29.	Kinanira	1984
30.	Q.industriel II	1986
31.	Carama	1989
32.	Gikungu	1990
33.	Kanyosha	1993
34.	Gihosha	1993

[9] NDAYIRUKIYE (S.) et alii, Bujumbura centenaire : Croissance et défis, Paris, Ed.Harmattan, 2002, pp.23–24.

35.	Gasenyi	1995
36.	Kibenga	1995
37.	Kinanira II	1996
38.	Kinanira III	1998

La plupart de ces sites ont connu une extension donnant naissance à de nouveaux quartiers. C'est le cas de Ngagara qui compte 9 quartiers, Kanyosha III et IV qui résultent de l'extension du site de Kanyosha.

D'autres sites sont déjà ouverts, les uns en construction comme Kigobe nord et Sud, Sororezo, d'autres en cours de viabilisation notamment Carama et Gasekebuye.

I.3. PERIMETRE URBAIN ACTUEL

Créée en 1896 à la fois par les missionnaires et les colonisateurs allemands, Bujumbura devenue la principale ville et capitale du pays a vu ses limites agrandies, retouchées au fur et à mesure que la situation s'imposait.

Depuis le premier embryon urbain compris entre les rivières Ntahangwa au Nord et Muha au Sud, les dimensions de la ville n'ont cessé d'augmenter.

I.3.1. Délimitation de la commune urbaine

En 1991, le projet de développement urbain, avait proposé au gouvernement les limites du périmètre de Bujumbura, des limites établies comme suit :

Au sud , la limite et constituée par les zones Nyabaranda et Nkenga. Elle remonte vers l'Est de la rivière Kizingwe, laquelle constitue la limite naturelle sud jusqu'à la ligne électrique haute tension qui vient de la centrale hydroélectrique de Mugere.

A l'est, la limite suit cette ligne haute tension jusqu'à la rivière Kanyosha qu'elle traverse pour franchir le virage de la RN7, venant de Musaga. Elle suit alors quelques dépressions érosives sur la colline Gikoto pour longer ensuite la piste carrossable qui mène au camp Muha.

Elle franchit la croupe de Rweza jusqu'au vallon qui borde le sud de la colline Vugizo pour remonter encore jusqu'au col où passe la nouvelle RIG 10 vers ISALE en englobant le campus Kiriri.

De là, la limite redescend par un thalweg jusque dans la vallée de la Ntahangwa englobant la partie ouest de la colline Sororezo. Du nord de cette rivière, la limite suit un ravin bien prononcé pour retrouver la limite administrative de la commune Isale longeant la RN1 en direction de Bugarama sur environ 900m jusqu'à une piste à gauche, dans une légère courbe de la RN1, et continue vers le Nord-Est puis traverse la colline Gasenyi jusqu'à la rivière Gikoma.

Au nord, la limite dépasse légèrement la rivière Gikoma puis elle oblique vers l'ouest pour franchir la transversale n°15 et la RN5 en direction de Cibitoke et descend au Nord de l'aéorport.

A l'ouest, la limite longe le terrain de l'aéroport vers le sud jusqu'à la distance de 300m au nord de la RN4 qui mène vers Uvira. Elle continue en ligne parallèle à cette route jusqu'à la rivière Nyabagera située à environ 3,5 km du Club du Lac Tanganyika. La limite redescend alors cette rivière jusqu'à son embouchure.

En octobre 2003, la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat a proposé de nouvelles limites de la commune urbaine de Bujumbura consacrant l'extension au sud et à l'est. Le nouveau périmètre urbain s'étend de la rivière Gakungwe au Sud jusqu'à la rivière Gikoma au nord.

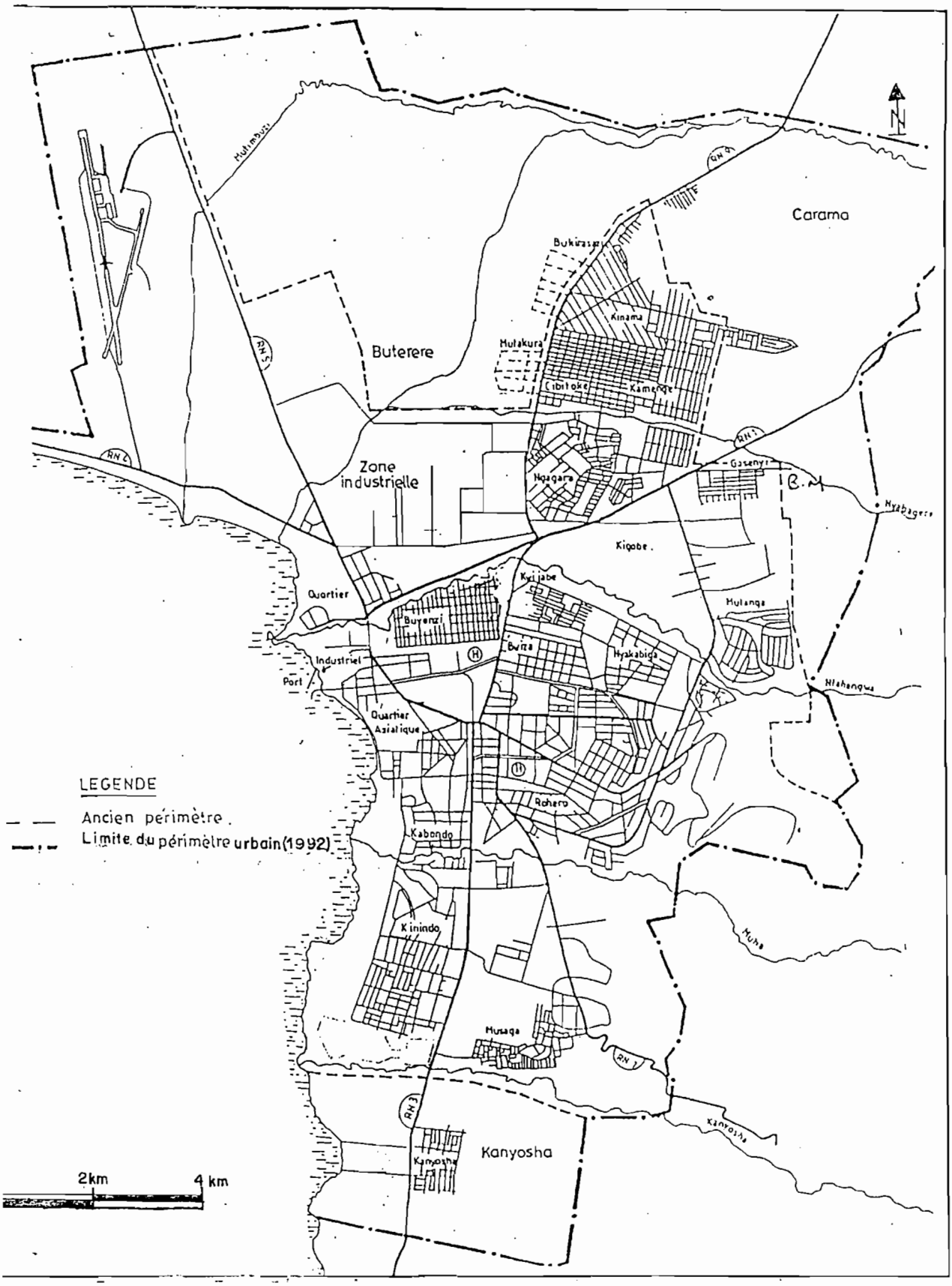


FIGURE n°6 : LIMITE DU PERIMETRE URBAIN ACTUEL

SOURCE : D·G·U·H

I.3.2. La Superficie du périmètre urbain

Les données sur la superficie de la commune urbaine de Bujumbura semblent être controversées si on s'en tient aux résultats de nos enquêtes. En effet, aucun enquêté ne nous a fourni des chiffres avec certitude.

Toutefois, les superficies proposées par BIDOU J.E. lors du colloque réalisé en 1988 peuvent nous donner une idée sur l'étendue de la ville dans son ancien périmètre. En 1972, la superficie de la ville de Bujumbura s'élevait à 62 km² et en 1988, elle est passée à 106 km². [10]

Jusqu'en 2002, la superficie de la ville dans son périmètre était estimée à 120 km² [11] selon Gervais NIYONGABO conseiller au MTPE, sans qu'on puisse déterminer la part de la surface urbanisée et celle qui ne l'est pas encore. Si la proposition du nouveau périmètre venait à être adoptée, la superficie couvrirait 14.614 hectares.

I.3.3. Les limites d'extension

La croissance spatiale de la ville de Bujumbura quoi que accélérée butte sur quelques obstacles difficiles à contourner.

La ville de Bujumbura est coincée entre deux principaux obstacles naturels l'un à l'ouest constitué par le Lac Tanganyika et l'autre à l'Est fait par les fortes pentes des Mirwa menacées par l'érosion.

Par ailleurs les pentes trop faibles notamment dans la partie de la plaine de la Rusizi rendent ces terrains inondables, donc difficiles à aménager.

---

[10] BIDOU, (J.E). Géographie et aménagement dans l'Afrique des Grands Lacs, Colloque, Bujumbura 1988.
[11] Nos propres enquêtes.

Lors de la conception du Schéma Directeur d'Aménagement urbain, les obstacles étaient pris en compte pour la croissance spatiale de la ville mais actuellement que les terres deviennent rares, les autorités urbaines se trouvent dans l'obligation de recourir aux terrains impropres malgré les coûts élevés de viabilisation (drainage, terrassement....).

Toutefois, le développement des techniques de construction peut diminuer les contraintes d'urbanisation permettant de pallier, autant que faire se peut, la raréfaction des terrains constructibles.

CHAPITRE II. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE LA VILLE DE BUJUMBURA

II.1.Evolution générale de la population urbaine

L'évolution générale de la population de la ville de Bujumbura depuis la création n'est pas très bien connue, et les données disponibles sont estimatives ; donc peu fiables, du moins jusqu'au premier recensement général de la population de 1979.

L'administration coloniale faisait bien un comptage mais les chiffres se prêtent à des doutes, vu que les gens qui habitaient la ville sans autorisation ne se faisaient pas identifier lors des opérations de comptage.

II.1.1. Situation d'avant 1979

La situation démographique de la ville de Bujumbura est connue grâce au comptage de la population urbaine par l'autorité coloniale, un comptage qui se faisait tous les cinq ans, si l'on en croît les données fournies par GUICHAOUA.

Tableau 2 : Evolution de la population de 1935 à 1976.

Année	Population	Taux de croissance annuelle moyen
1935	6.000	-
1940	7.000	3,1
1945	10.000	7,4
1950	18.000	12,5
1955	33.000	12,9
1960	46.000	6,9
1965	75.000	9,8
1970	100.000	5,8
1976	142.872	5,8

Source : GUICHAOUA (A.) : Surpeuplement et Stratégies migratoires des paysans au Burundi, annexe 8, p.108, 1978.

L'analyse du tableau montre une forte croissance de la population à partir de 1950, date qui correspond au lancement du premier plan décennal pour le développement social et économique du Rwanda-Urundi.

Avant 1950, la croissance de la population était très lente à cause du contrôle sévère des migrations vers les centres urbains surtout vers le centre urbain d'Usumbura où la tutelle belge interdisait l'immigration sans motif valable.

La population s'est donc accrue après 1950 en raison de l'augmentation des activités à travers le plan décennal et la nécessité de faire appel à une main d'œuvre abondante.

Après 1960, l'accroissement de la population trouve son explication dans l'immigration de réfugiés et dans l'exode rural. Selon André GUICHAOUA « Les dix premières années après l'indépendance sont caractérisées par une croissance rapide de la capitale gonflée par un apport des vagues successives de réfugiés rwandais puis congolais, la croissance de la fonction publique mais aussi de l'exode rural interne favorisé par le relâchement des contrôles ». [12]

Les proportions de la population urbaine étaient telles qu'à la veille de l'indépendance, les congolais étaient très nombreux représentant 57%, les Burundais 28%, les Rwandais 11% et les Européens et asiatiques 4%. [13]

Toutefois, l'accession à l'indépendance et la prise en main par les nationaux de la destinée du pays va bouleverser les rapports démographiques. Les congolais jadis à 57% reviennent à 24% en 1978 au même moment où les Burundais passent de 28% à 50% et les Rwandais de 11% à 8%.

La diminution considérable des congolais à Bujumbura en 1978 était liée à la baisse de l'attraction de la ville de Bujumbura à cause de la suppression de l'union douanière qui a suivi l'indépendance mais aussi à l'expulsion de tous ceux qui se trouvaient en situation irrégulière. [14]

---

[12] GUICHAOUA, (A..), Destins Paysans et politiques agraires en Afrique centrale , Tome I, Brest, l'Harmattan, 1989, p.116.

[13] GATALI,(JB), « Bujumbura : des origines à nos jours ; Essor spatial et démographique » in *Revue de civilisation burundaise*, Volume I, Buja, 1979, p.38.

[14] GUICHAOUA , (A.), op.cit., p.115

II.1.2. Situation après 1979

La date du 16 Août 1979 marque le premier recensement général de la population au niveau national qui indique que la population urbaine était de 168.368[15].

Après 11 ans, le 16 Août 1990, un autre recensement de la population fut effectué, recensement à l'issue duquel cette population urbaine s'est évaluée à 235.440 personnes [16].

La connaissance de ces résultats des recensements généraux de 1979 et de 1990 peut nous aider à estimer le taux annuel moyen de croissance intercensitaire. Le taux est calculé par la formule suivante :

$$t = \sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}} - 1$$

Où P_n = Population à l'année n

P_0 = Population à l'année 0

t = taux d'accroissement intercensitaire.

En appliquant la formule, on obtient :

$$t = \sqrt[11]{\frac{235440}{168368}} - 1 = 1{,}031 - 1 = 0{,}031$$

$$t = 3{,}1\%$$

Après 1990, ce taux d'accroissement devait s'élever surtout qu'après l'éclatement de la crise d'octobre 1993, plusieurs personnes avaient afflué vers la ville à la recherche d'une relative sécurité.

C'est ainsi que les estimations de la croissance démographique après l'année 1990 se basent sur un taux d'accroissement annuel moyen de 5,6% [17], tel que proposé lors de la mise à jour du plan directeur de Bujumbura en 1987.

---

[15] République du Burundi, Ministère de l'Intérieur, Département de la population, Recensement général de la population du 16 Août 1979, Résultats définitifs, Buja, 1983

[16] République du Burundi, Ministère de l'Intérieur, Département de la population, RGPH DU 16 Août 1990, GITEGA, 1992,p12.

[17] ARNAUD,(M.) et GUIDI (M.), Mise à jour du plan directeur de Bujumbura en relation avec la Banque Mondiale, Bujumbura, 1987, p.25.

La rareté des travaux sur la croissance réelle de la population nous a poussé à recourir à des estimations pour avoir une idée de l'évolution de la population sur base des données chiffrées.

II.2.Structure de la population de la ville de Bujumbura

Dans la structure de la population urbaine nous allons étudier la composition de la population par âge, par sexe et par activités socio-professionnelles.

« Parmi les nombreuses données de la structure susceptibles d'être analysées, deux sont particulièrement significatives en raison de leurs implications démographiques, sociales et psychologiques : le sexe et l'âge » [18].

A cet effet, la ville de Bujumbura dispose d'une importante proportion de jeunes si bien que les jeunes de moins de 20 ans représentent plus de 52% [19]. Sur 330065 personnes vivant à Bujumbura en 2000, les moins de vingt ans sont d'un effectifs de 171153 personnes.

Aussi faut-il remarquer un déséquilibre entre les sexes où les hommes sont plus nombreux que les femmes du fait de l'exode rural plus marqué chez les premiers que chez les secondes.

II.2.1.Composition par âge

L'attraction exercée par la ville de Bujumbura sur les autres coins du pays a entraîné l'exode rural, plusieurs personnes se déplaçant pour chercher de l'emploi.

La tranche d'âge la plus concernée est celle des personnes en âge de travailler, c'est-à-dire de 15 à 64 ans. En comparant la proportion de la population de cette tranche d'âge dans la ville de Bujumbura à celle du reste du pays, nous constatons qu'elle est plus élevée dans la ville de Bujumbura que ce soit au recensement général de la population de 1979 ou à celui de 1990.

---

[18] NOIN, (D), Géographie de la population, 2 éd., revue et corrigé, Paris , Milan, Barcelone, Masson, 1988, P.184.

[19] Projet BDI/99/ P.04 Appui à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale de la population, Bujumbura, Janvier 2001, P.82.

Tableau 3 : Répartition de la population burundaise par grands groupes d'âges.

Groupes d'âge	1979		1990	
	Pays	Mairie de Bujumbura	Pays	Mairie de Bujumbura
0 – 14 ans	42,47	35,41	45,10	38,45
15 – 64 ans	53,20	60,26	51,80	59,70
65 ans et plus	4,33	4,33	3,10	1,85
Total	100	100	100	100

Source : ISTEEBU, Cahiers démographiques du Burundi n°2,p.23.

II.2.2.Composition par sexe

L'exode rural reste un facteur déterminant de l'inégalité entre les effectifs des hommes et des femmes dans la ville de Bujumbura.

En effet, les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1990 font état de 129178 hommes et 106262 femmes soit respectivement 54,86% et 45,14% de la population totale qui s'élevait à 235440 habitants[20].

De même, la comparaison du rapport de masculinité de la ville de Bujumbura avec ceux des autres provinces du pays montre une nette supériorité en faveur de la ville. Cela implique que l'exode rural touche beaucoup plus les hommes que les femmes.

Tableau n°4 : Population résidente selon le sexe par province en 1990.

Province	Population totale	Hommes	Femmes	Rapport de masculinité
Bubanza	222.953	111.582	111.371	102
Bujumbura	373.491	181.773	191.718	94,8
Bujumbura-Mairie	235.440	129.178	106.262	**121,6**
Bururi	385.490	186.099	1999.391	93,3
Cankuzo	142.797	70.472	72.325	97,4

[20] République du Burundi, Ministère de l'Intérieur, Département de la population, résultats définitifs du recensement de la population et de l'habitat, Tome 6, Volume 1, Gigega 1992, p.12.

Cibitoke	279.843	139.180	140.663	99
Gitega	565.174	267.559	297.615	89
Gitega	287.905	138.469	149.436	92,7
Karuzi	443.116	213.208	229.908	92,6
Kayanza	401.103	191.786	209.317	91,6
Kirundo	223.779	110.949	112.850	94,6
Makamba	441.653	208.133	233.520	89
Muramvya	343.382	180.984	192.398	94,1
Muyinga	482.248	233.874	248.372	94,2
Ngozi	195.834	95.072	100.762	94,9
Rutana	238.567	115.808	122.759	94,3
Ruyigi				
Total	5.292.793	2.574.126	2.718.667	94,6

Source: R.G.P.H, Tome I, 1992, P.12.

En considérant la seule ville de Bujumbura, les hommes restent plus nombreux que les femmes dans les différentes zones avec un accent particulier pour Musaga, Nyakabiga et Ngagara.

Tableau n°5 : Composition de la population des zones de Bujumbura par sexe en 1990.

Zone	Population totale	Hommes	Femmes	*Rapport de masculinité
Buyenzi	27.133	14.934	12.199	122,4
Bwiza	26.132	14.525	11.607	125,2
Cibitoke	34.715	18.370	16.345	112,4
Kamenge	41.054	21.971	19.083	115,4
Kinama	24.976	12.771	12.205	104,6
Musaga	29.018	17.106	11.912	143,6
Ngagara	14.578	8.312	6.266	132,6
Nyakabiga	15.711	9.208	6.503	141,6
Rohero	22.123	11.981	10.042	118
Total	235.440	129.178	106.262	121,6

Source : RGPH, 1992, Tome I, P.14.

*Chiffres calculés par nous mêmes à base des données du tableau.

Toutes les zones de la Mairie de Bujumbura enregistrent un effectif plus important d'hommes que de femmes. L'explication est que les immigrations connues dans la ville concernent essentiellement les hommes pendant que les femmes restent à la campagne pour s'occuper des travaux agricoles et des ménages.

II.2.3.Composition socio-professionnelle

Les activités qu'exercent les habitants de la ville de Bujumbura sont difficiles à identifier parce qu'on a toujours tendance à considérer le secteur formel alors que le secteur informel occupe un bon nombre d'habitants

Tableau n° 6 : Répartition de la population active occupée dans le secteur formel.

Groupes professionnels	Féminin	Masculin
1.-Corps législatifs -Cadres de la fonction publique -Dirigeants, cadres de direction d'entreprises	358	1781
2.-Professions intellectuelles et scientifiques	623	1956
3.-Professions intermédiaires	2150	2940
4.-Employés administratifs	2569	3250
5.-Vendeurs et personnel des services privés	3861	8344
6.-Travailleurs qualifiés de l'agriculture et de la pêche	9.861	6.390
7.-Artisans et ouvriers de métiers	751	13.973
8.-Conducteurs d'installations et de machines	-	5.614
9.-Manœuvres et ouvriers non qualifiés	4.547	17.468
10.-Travailleurs ne pouvant être classés selon la profession	655	2.252
Total	24.841	63.968

Source : R.G.P.H, Résultats définitifs Tome I, Avril 1992, pp.287 – 288.

L'emploi étant défini comme « une situation dans laquelle un individu est susceptible d'obtenir une rémunération en monnaie en contrepartie d'une contribution d'activité formelle et directe à l'effort de production, cette contribution étant motivée

principalement par le désir d'obtenir cette rémunération » [21], on ne s'étonnera pas de trouver le plus de « chômeurs » dans le groupe professionnel « Travailleurs ne pouvant être classés selon la profession ».

En réalité cette catégorie regroupe essentiellement ceux qui vivent de diverses activités informelles et qui parfois ont des revenus supérieurs à ceux du milieu formel. Ce sont donc des chiffres trompeurs qui sont loin de correspondre à la réalité. Mais faute de mieux, on s'en contente pour avoir une estimation chiffrée.

Tableau n°7 : Répartition (en %) des chômeurs selon la catégorie socio-professionnelle dans la Mairie de Bujumbura.

Province	Chômeurs par catégorie socio-professionnelle en %										
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q0	T
Mairie de Bujumbura	0,06	1,39	2,52	1,47	0,49	0,22	13,34	3,52	0,27	76,73	100

Source : R.P.G.H., 1990, Tome III, p.101.

Q.1 : corps législatifs, cadres de la fonction publique, dirigeants
Q2 : professions intellectuelles et scientifiques
Q3 : professions intermédiaires
Q4 : employés administratifs
Q5 : vendeurs et personnels destinés aux particuliers
Q6 : travailleurs de l'agriculture et de la pêche
Q7 : artisans et ouvriers de métiers
Q8 : conducteurs d'installation et des machines et ouvriers d'assemblage
Q9 :manœuvres, manutentionnaires et divers
Q0 : travailleurs non classés.

Les données du tableau précédent montrent que beaucoup de « chômeurs » sont constitués par des gens sans qualification et sont estimés à 76,73% de l'ensemble des « chômeurs ». Ceci est lié au fait que les immigrants non qualifiés sont principalement

[21] BERTHELOT (Y.) « Secteur informel et petite production marchande dans les villes du Tiers Monde » in Revue de Tiers Monde, Paris, P.U.F., Tome 21, n°82, 1980, P.69.

récupérés par le secteur informel et sont, de ce fait, classés parmi les chômeurs. La réalité est qu'on ne sait pas où les classer dans la nomenclature officielle.

Cela dit, considérant le chômage sur l'ensemble du pays par rapport à celui de la ville, les résultats du recensement général de la population de 1990 montrent que le taux de chômage est beaucoup plus élevé dans la Mairie de Bujumbura où il atteint 4,42% de la population active que dans le reste du pays où il ne dépasse pas 0,40% [22].

II.3. La pression démographique

II.3.1. Le poids démographique de la ville de Bujumbura par rapport aux Centres urbains

La sous-urbanisation qui prévaut dans le pays n'empêche pas que la ville de Bujumbura concentre la plus grande partie de la population citadine. Sur 6,24% de la population urbaine au Burundi, 4,445% reviennent à la seule ville de Bujumbura.

Tableau n°8 : Répartition de la population urbaine au Burundi en 1990

Centre urbain	Population totale	% de la population urbaine par rapport à la population totale	Rapport de la population urbaine
Bujumbura-Mairie	235.440	4,448	71,24
Bubanza	2.945	0,055	0,89
Bururi	3.857	0,072	1,16
Cankuzo	1.643	0,031	0,49
Cugombo	972	0,018	0,29
Cibitoke	7.308	0,137	2,21
Gitega	19.567	0,369	5,92
Mutaho	1.141	0,021	0,34
Muhiga	2.210	0,041	0,66
Karuzi	1.193	0,022	0,36
Kayanza	6.881	0,129	2,08
Kirundo	5.181	0,097	1,57
Makamba	2.512	0,047	0,76
Ngyanza-lac	2.686	0,050	0,81
Muramvya	2.290	0,043	0,69

[22] République du Burundi, Ministère de l'Intérieur, Département de la population, RGPH, Tome I, GITEGA, 1992, p. 83.

Muyinga	5.000	0,100	1,51
Ngozi	14.511	0,274	4,39
Rutana	1.944	0,036	0,58
Matana	1.034	0,019	0,31
Rumonge	10.925	0,206	0,30
jenda	894	0,016	0,27
Total	330.467	6,24	100

Source : Chiffres calculés sur base des données du RGPH de 1990.

L'effectif total de la population urbaine nous permet de calculer le poids démographique de la ville de Bujumbura par rapport aux autres centres urbains.

Ce poids démographique = $\frac{235440}{330467} \times 100 = 71,24\%$

Ce pourcentage montre que la ville de Bujumbura concentre la majeure partie de la population urbaine, ce qui lui confère un caractère macrocéphale.

II.3.2.Les densités

Dans un contexte de concentration de la population urbaine dans la ville de Bujumbura, il nous paraît indispensable de vérifier si cette population est équitablement répartie dans les différentes zones de la ville. Nous allons nous baser sur les données du recensement général de la population et de l'habitat de 1990.

Tableau n°9 : Densités de la population par zone en 1990.

Zone	Population totale	Superficie (en ha)	Densité (Hab/ha)
Buyenzi	27.133	140	194
Bwiza	26.132	150	174
Cibitoke	34.715	1.100	32
Kamenge	41.054	1.086	38
Kinama	24.976	352	71
Musaga	29.018	1.600	18
Ngagara	14.578	450	32
Nyakabiga	15.711	120	131
Rohero	22.123	3.654	6
Total	235.440	8.652	27

Source : RGPH, 1990.

L'analyse de ces données nous montre que les zones Buyenzi, Bwiza et Nyakabiga ont de fortes densités, mais ce constat ne suffit pas pour bien illustrer que la population est inégalement répartie dans la ville de Bujumbura.

En effet, l'observation des données brutes ne renseigne pas parfaitement sur la situation réelle des densités de la population dans les différentes zones de la Mairie. Pour cela nous allons nous servir de la courbe de Lorenz et du coefficient de GINI, [23] outils pratiques pour mesurer cette inégale répartition.

II.3.2.1. La Courbe de Lorenz

Elle se construit à base des divisions territoriales par ordre croissant de densités de la population dont on calcule les pourcentages cumulés.

En faisant correspondre le pourcentage cumulé de la population et le pourcentage cumulé des surfaces, on obtient une courbe qu'on compare avec la ligne d'équi-répartition. Cette ligne d'équi-répartition est la diagonale d'un carré formé par les deux axes. Plus cette courbe est éloignée de l'équi-répartition et plus la population est inégalement répartie, donc concentrée dans certaines zones. Par contre lorsque la courbe se rapproche de la ligne d'équi-répartition, cela indique que la population occupe les zones de façon numériquement égale.

[23] BIRABEN, (J.N) et DOUHARCAU, (F.) « La mesure de la population dans l'espace « in population, Janv-Fév. 1974, n°1, P.115.

Tableau n°10 : Population et Superficie en % cumulé

Zones	Population	% de population	% cumulé de la population	Superficie en (ha)	% des superficies	% cumulé des superficies
Rohero	22.123	9,39	9,4	3.654	42,23	42,23
Musaga	29.018	12,32	21,7	1.600	18,49	60,72
Cibitoke	34.715	14,74	36,44	1.100	12,71	73,43
Ngagara	14.518	6,19	42,63	450	5,20	78,63
Kamenge	41.054	17,43	60,06	1.086	12,55	91,18
Kinama	24.976	10,60	70,66	352	4,06	95,24
Nyakabiga	15.711	6,67	77,33	120	1,38	96,62
Bwiza	26.132	11,09	88,42	150	1,73	98,35
Buyenzi	27.133	11,52	100	140	1,62	100
Total	235.440	100	-	8.652	100	-

Source : Réalisé par nous-mêmes

A partir de ces données nous pouvons confectionner la courbe de Lorenz pour vérifier l'écart à la droite d'équi-répartition.

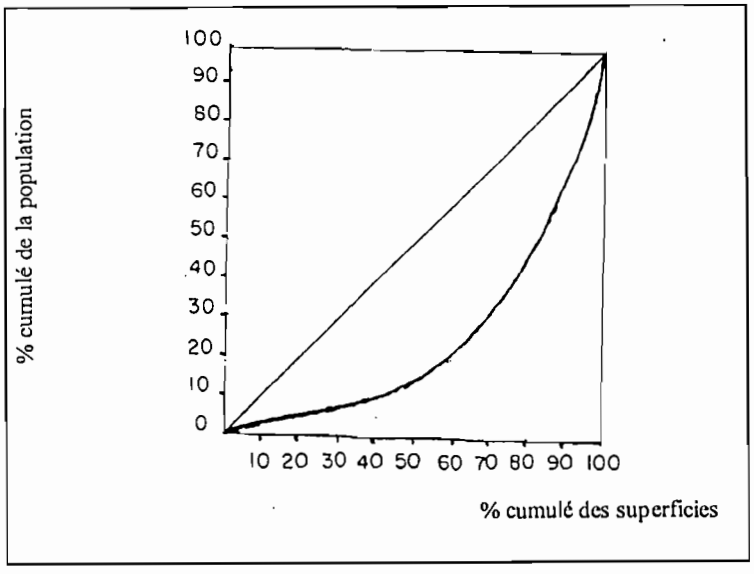


Fig. : Courbe de répartition de la population dans la ville de Bujumbura.

L'interprétation de cette courbe fait état de son éloignement à la droite d'équi-répartition et on peut conclure que la répartition de la population est inégale. Elle se trouve plus concentrée dans certaines zones que dans d'autres même si il n'y a pas de zone entièrement vide.

II.3.2.2. Le Coefficient de GINI

Il s'agit d'un indice pour mesurer les inégalités de répartition de la population représenté par C ou Coefficient de Gini variant entre 0 et 1. Il se calcule grâce aux pourcentages cumulés de la population et des surfaces suivant la formule du taux de concentration C exprimé pour 10.000 de cette façon :

$$10000C = \sum_{i=1}^{i=K} X_{i-1}Y_i - \sum_{i=1}^{i=K} X_i Y_{i-1}$$ [24]

Où c = coefficient de concentration

X_i = % cumulé de la population

Y_i = % cumulé des surfaces

i = indice des divisions (administratives) territoriales

k = nombre des divisions (administratives) territoriales

Tableau n° 11 : Calcul du coefficient de GINI

Zones	X_i	X_{i-1}	Y_i	Y_{i-1}	$X_{i-1}Y_i$	X_iY_{i-1}
Buyenzi	12	-	2	-	-	-
Bwiza	23	12	4	2	48	46
Nyakabiga	30	23	5	4	115	120
Kinama	41	30	9	5	270	205
Kamenge	58	41	22	9	902	522
Ngagara	64	58	27	22	1566	1408
Cibitoke	79	64	40	27	2560	2133
Musaga	91	79	58	40	4582	3640
Rohero	100	91	100	58	9100	5800
Total	-	-	-	-	19143	13874

Source : Calculs effectués par nous-mêmes.

[24] BIRABEN, (J.N) et DUHOURCAU (F.), op.cit P.117.

En appliquant alors la formule du coefficient de Gini, on obtient :

$$10000C = \sum_{i=1}^{i=K} X_{i-1}Y_i - \sum_{i=1}^{i=K} X_i Y_{i-1}$$

$$10000C = 19143 - 13874$$

$$= 5269$$

$$C = \frac{5269}{10000} = 0{,}5269$$

Sachant que le coefficient de Gini varie de 0 à 1 et que la répartition uniforme implique la valeur 0 et 1 la concentration maximale de la population, le résultat ci-dessous montre que la population de la ville de Bujumbura n'est ni uniformément répartie ni concentrée dans une seule localité.

Tout compte fait la population de la ville de Bujumbura est inégalement répartie, les fortes densités se rencontrent dans les quartiers populaires tandis que dans les quartiers haut standing, les populations sont peu nombreuses dans des espaces très vastes. La pression démographique semble concerner certains quartiers par rapport à certains autres, faute de pouvoir désengorger les plus peuplés pour compléter les zones moins denses.

II.4. Les causes de la poussée démographique dans la ville de Bujumbura

La croissance démographique de la ville de Bujumbura tient à deux principaux facteurs : l'accroissement naturel et les mouvements géographiques ou migratoires.

II.4.1. L'accroissement naturel

L'accroissement naturel correspond à la différence entre le taux de natalité et le taux de mortalité. Il est calculé à partir des données de l'Etat-civil mais les irrégularités dans les déclarations des décès et des croissances rendent difficile le calcul de ces taux.

Toutefois, on peut présumer que les naissances dépassent largement les décès grâce aux progrès de l'hygiène, aux conditions de vie favorables et à l'accès aux soins plus facile qu'ailleurs dans les pays.

II.4.2. Les Mouvements migratoires.

Le mouvement migratoire comprend l'immigration qui est le fait qu'une personne entre dans une zone et s'y installe soit partiellement soit définitivement, et l'émigration qui est le mouvement de sortie d'une région vers une autre destination. Ces mouvements de population vident les régions de départ et gonflent celles d'arrivée.

Le mouvement qui est intervenu pour gonfler la population urbaine est celui de l'exode rural consécutif à l'emploi qu'offre la ville par l'implantation des infrastructures économiques.

II.4.2.1. L'exode rural et ses facteurs déterminants

Des populations quittent l'intérieur du Pays notamment les provinces surpeuplées où le système foncier traditionnel s'effondre sous la pression démographique.

En effet, au fur et à mesure que la densité croît, les terres deviennent rares, les règles de dévolution successorale plus complexes font baisser la proportion des lots hérités.

La mise en valeur d'un champ hérité s'avère insuffisant forçant les gens à recourir à l'emprunt ou à la location d'une terre additionnelle.

Or, la pression foncière se généralise de plus en plus et les détenteurs de la terre refusent de la prêter parce qu'il n'est pas facile de la récupérer lorsqu'ils ont besoin d'en faire usage à leur tour.

Cette situation pousse certains paysans dont les terres sont insuffisantes et dégradées à partir à la recherche d'autres espaces dans les provinces encore moins peuplées. Cela n'est toujours pas possible parce que les terres vacantes, libres, se raréfient.

Le déplacement n'est pas seulement le fait de la recherche des terres cultivables mais aussi le fait de satisfaire ses besoins et ceux des leurs.

« L'intérêt de l'individu étant d'avoir un niveau d'existence aussi élevé que possible, il n'émigrera de A vers B que s'il trouve en B des conditions d'existence supérieures à celles qu'il a en A » [25]

Ce propos d'Alfred SAUVY résume bien la situation à la base de l'exode rural. L'économie de subsistance généralisée dans le milieu rural burundais maintient les populations dans un état permanent de difficultés financières.

Les productions, très faibles, ne dégagent pas d'excédents pouvant être vendus au marché. Les gens sont donc attirés par la ville de Bujumbura qui rassemble toutes les fonctions de capitale politique et économique du pays détenant le quasi monopole des activités du secteur secondaire et tertiaire.

La concentration des activités implique des possibilités d'emploi supérieures à celles offertes par d'autres centres urbains.

Les ruraux considèrent que la perception d'un salaire par mois si minime soit-il constitue une richesse quand ils passent des mois sans aucun sou.

Même ceux qui pratiquent des cultures de rente ne reçoivent des revenus que de façon irrégulière généralement une seule fois tout au long de l'année.

Il importe de signaler que les migrations sont sélectives si l'on considère les effectifs d'immigrants dans la ville de Bujumbura cinq ans après le recensement de 1990.

En effet, les migrations concernent en grande partie le sexe masculin. Les résultats du recensement général de la population de 1990 montrent que les immigrants de sexe masculin dans la mairie tendent à doubler ceux du sexe féminin. Ceci tient au fait que les filles et les femmes sont traditionnellement attachées au travail de la terre et aux activités ménagères mais également les emplois proposés pour leur grande part conviennent moins au sexe féminin comme les ouvriers de chantiers, les rôles de sentinelle....

Outre le caractère masculin des migrations, le facteur âge intervient parce que entre 15 et 39 ans, les gens émigrent en grand nombre à la recherche de l'emploi .

A partir de 40 ans, le goût du risque commence à s'estomper et les gens commencent à se stabiliser pour s'occuper du ménage.

---

[25] SAUVY, (A.) «Théorie générale de la population » Volume I, Economie et population, Paris, P. U .F, 1962, p.302.

L'ambition diminue au fur et à mesure que l'on vieillit tandis que l'âge contraint les gens à se contenter de ce dont ils disposent.

Tableau n°12 : Population immigrée dans la ville de Bujumbura au R.G.P.H de 1990

Age	Masculin	Féminin	Total	%
0-4 ans	531	508	1039	1,37
5-9ans	916	868	1784	2,35
10-14ans	1110	1154	2264	2,98
15-19ans	3878	2588	6466	8,53
20-24ans	8067	3525	11592	15,3
25-29ans	8842	4720	13562	17,9
30-34ans	7640	3813	11453	15,12
35-39ans	5696	2927	8623	11,38
40-44ans	3700	2165	5865	7,74
45-49ans	2674	1587	4261	5,62
50-54ans	1819	1301	3120	4,11
55-59ans	1148	788	1936	2,55
60-64ans	747	751	1498	1,97
65 et plus	1081	925	2006	2,64
Non Déterminés	209	60	269	0,35
Total	**48.058**	**27.676**	**75.734**	**100**

Source :Ministère de l'Intérieur et du Développement des Collectivités Locales, Résultats définitifs du R.G.P.H de 1990.

II.4.2.2. L'afflux des déplacés de guerre

La crise socio-politique qui secoue le pays depuis 1993 a occasionné des déplacements massifs de population vers la ville de Bujumbura. Ces déplacements étaient causés par l'insécurité qui prévalait à l'intérieur du pays.

Même si la ville n'a pas été épargnée, plusieurs personnes y ont afflué à la recherche d'une relative sécurité. Des sites de déplacés ont été crées à la recherche d'une relative sécurité, notamment aux alentours de la ville pour assurer leur hébergement tandis qu'une partie s'est intégrée dans les ménages des habitants de la ville.

Comme la vie dans les sites de déplacés n'est pas facile, les gens ont dû recourir à certaines activités génératrices de revenu tels que le commerce, l'artisanat afin de

subvenir aux besoins vitaux surtout que les aides alimentaires ne leur provenaient que très rarement. L'agriculture a été pratiquée autour de leurs maisonnettes.
L'afflux de ces populations a provoqué de multiples conséquences sur l'organisation urbaine parce que l'installation provisoire de ces déplacés a souvent constitué un obstacle aux opérations d'aménagement de nouveaux quartiers. L'exemple est celui des déplacés de Carama qui se sont opposés à la viabilisation arguant que le terrain leur avait été attribué par le Président de la République.

En effet, les déplacés réclament un droit de propriété sur les parcelles qu'ils occupent et opposent une résistance aux autorités d'urbanisme qui cherchent à les en chasser. A cette résistance s'ajoute un autre problème urbain lié aussi à la crise. Il s'agit des enfants sans encadrement qui ont leur domicile dans les rues de la capitale, mendient et y logent pour la plupart. Ceux-ci constituent un danger pour les habitants de la ville de par des actes de banditismes.

II.4.2.3. L'immigration étrangère

Le gonflement des effectifs de la population de la ville n'a pas été uniquement le part des nationaux. Au départ, les étrangers étaient plus nombreux que les Burundais. En 1956, la population urbaine était évaluée à 30.000 habitants dont 32,8% de Burundais, 57,3% de Congolais, 11,1% de Rwandais[26]. De même, selon le recensement général de la population et de l'habitation effectué en 1990, on a dénombré 72.186 personnes étrangères vivant à Bujumbura soit 31% de la population totale de la ville.[27]

[26] RARANDEMVYA (P.), Cosmopolitisme de la ville de Bujumbura, Bujumbura 1988, p.26.
[27] Ministère de l'Intérieur, Département de la population, Résultats définitifs du RGPH, Gitega, 1992,p 18.

Tableau n° 13: Répartition de la population étrangère selon la nationalité et le sexe au R.G.P.H. de 1990

Nationalité	Masculin	Féminin	Total
Rwandaise	5212	5924	11136
Congolaise	5247	4677	9924
Tanzanienne	367	331	698
Autres africains	716	507	1223
Européenne	601	453	1054
Autres nationalités	262	371	633
Total	12405	12263	24668

Source : MIDCL : Analyse des résultats définitifs du recensement, Tome I, Déc . 1992, p.56.

Les données du tableau ci-dessus montrent la prépondérance des immigrants en provenance des pays voisins notamment le Rwanda et l'actuel R.D.C. qui représentent plus de 80% de la population étrangère.

II^{ème} PARTIE : PLANIFICATION ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN.

CHAPTRE I. ORGANISATION ET GESTION FONCIERE DANS LA VILLE DE BUJUMBURA.

I.1. Les normes d'urbanisation dans la ville de Bujumbura.

Si la gestion foncière urbaine rencontre des problèmes dans la ville de Bujumbura, des normes d'urbanisation existent pourtant. Peut-être seraient-elles incomplètes ou difficiles à mettre en application dans le contexte socio-politique que le pays traverse.

I.1.1.Le Règlement d'urbanisme.

I.1.1.1.Définition.

Un règlement d'urbanisme est un texte juridique qui accompagne un plan d'urbanisme directeur dans le but de préciser l'utilisation du sol suivant les programmes et orientations arrêtés.[28] Il fixe les droits et les servitudes d'intérêt général applicables au lotissement.

I.1.1.2.Dispositions générales du règlement .

Article 1. Zone d'application

Le règlement d'urbanisme s'applique à chaque nouveau quartier suivant l'établissement du plan, les limites étant indiquées par ce même plan.

Article 2. Durée du règlement

Le règlement d'urbanisme doit déterminer la durée de validité en fonction de la mise en valeur effective de la zone. Il s'agit de déterminer le temps pendant lequel le programme fixé sera à terme.

---

[28] ROGER, (S.A), Droit de la construction, Paris, P.U.F., 1977,p.177.

Article 3. Application du règlement

Le règlement d'urbanisme est soumis à quiconque, à quelque titre que ce soit, pour tout ou en partie relève de ce lotissement. Les autorités doivent veiller au respect et à l'application du règlement à compter de la date de son approbation.

Article 4. Destination du lotissement

Le lotissement peut être destiné à l'habitat résidentiel moyen standing ou haut standing et ou encore peut-il être destiné à l'industrie, à l'équipement ou à usage mixte.

Article 5. Affectation du sol

Selon le type d'utilisation du sol, le lotissement peut comprendre :

- une zone résidentielle occupée de parcelles privées ou par le petit commerce ;
- une zone occupée par des équipements et les espaces verts ;
- une zone destinée aux VRD (voirie et réseaux divers).

I.1.1.3.Dispositions particulières aux quartiers résidentiels

I.1.1.3.1.Types d'utilisation du sol

Article 1. Types d'utilisations du sol autorisées

- Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- Bâtiments à usage commercial
- Bâtiments à petite activité artisanale tel que atelier de couture, boulangerie ne provoquant pas de nuisance et de pollution
- Etablissements à caractère culturel et social, les aires de jeux et divers services liés à l'habitat
- Les aires de stationnement.

Article 2. Types d'utilisations interdites

- Bâtiment d'usage de Bureau et leurs annexes quand le quartier est affecté à l'habitation
- Implantation des industries
- Activités incompatibles avec l'habitat (ateliers de garage, boîtes de nuit)

- Dépôts nuisibles à l'hygiène et à l'environnement.

Article 3. Accès à la voirie

Toute parcelle doit être servie par une voie carrossable sinon elle ne peut être construite.

Article 4. Raccordement aux réseaux divers

- Toute parcelle doit avoir un raccordement individuel au réseau d'eau potable et d'électricité sauf pour cas d'insolvabilité extrême.
- Le raccordement au réseau téléphonique dépend des moyens et de la volonté de chaque ménage.
- L'assainissement doit être fait au moyen de la canalisation des eaux pluviales depuis les déversements des toitures jusqu'aux caniveaux de la voie publique.
- L'assainissement des eaux usées sera assuré au moyen des fosses septiques et puits perdus
- Les ordures ménagères doivent être déposées dans des bacs pour être déplacés vers les décharges publiques par la SETEMU.

Article 5. Coefficient d'occupation du sol et coefficient d'emprise du sol

Le coefficient d'emprise du sol et celui d'occupation du sol varient selon le quartier mais doit être de préférence maximal.

Les constructions en hauteur sont encouragées.

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toutes constructions doivent respecter un retrait d'au moins 3m par rapport à l'emprise de la voie.

Article 7. Implantation par rapport aux limites séparatives des parcelles

- Toutes les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 2,5m ; pour les montées qui n'ont pas des fenêtres par rapport à la limite séparative de la parcelle.

Article 8. La couverture des constructions

La couverture en paille ou matériaux de récupération n'est pas autorisée.

Article 9. Clôture

- Le bornage des parcelles est obligatoire
- Les clôtures pourront être en bois, roseaux, métalliques ou maçonnées (briques, moellons)
- La clôture devra être implantée à la limite séparative de l'emprise
- Entre les parties mitoyennes privatives, la clôture ne devra pas dépasser 2m de hauteur
- Entre les parties privatives et les parties communes, la clôture, pourra être en haie vive tout en évitant les essences dangereuses ou envahissantes.

Article 10. Nature des constructions

- Les constructions doivent être en matériaux durables
- L'utilisation de matériaux locaux est recommandée.

Article 11.Stationnement des véhicules

Le stationnement sur la voie publique est interdit sauf sur les aires prévues à cet effet.

Article 12. Espaces libres et espaces plantés

A l'intérieur des parcelles au moins 20% de la superficie totale devra être engazonnée ou plantée d'arbres dont les essences sont de petites tailles.

Article 13. Activités

Les cultures à l'intérieur de la parcelle sont autorisées si elles sont réservées à l'usage individuel de l'attributaire et de sa famille. Les activités commerciales liées à l'habitation sont autorisées.

Article 14. le domaine public

- Toute personne résidant dans un quartier a le libre accès aux espaces publics du quartier (s'ils existent) sous réserve du bon usage et du respect mutuel.
- Toute personne résidant un quartier jouit pleinement des installations publiques y aménagées sous réserve de leur bon usage.
- Les plantations d'arbres hors l'emprise des voies et dans les espaces publics sont permises.

Article 15.Maintenance et entretien des équipements collectifs

- Toute personne résidant dans ce quartier est appelée à la maintenance et à l'entretien des biens collectifs.

I.1.1. 3.2. Mesures d'exécution du règlement

Article 16. Les résidents

Est soumis à ce règlement tout attributaire de parcelle et toute personne résidant temporairement ou définitivement dans le quartier.

Article 17. La collectivité locale

L'administration locale est la seule autorité habilitée à prendre des décisions concernant l'exécution et l'application du présent règlement.

Article 18. Permis de construire et certificat de conformité

Toute construction quelque soit sa nature ou son importance ne pourra être édifiée sur la parcelle sans obtention préalable d'un certificat délivré par les services d'urbanisme.

Article 19. Les sanctions

Des sanctions sont infligées à l'encontre de toute personne qui ne respectera pas l'une ou l'autre disposition de ce règlement.

Article 20. Les litiges

Les litiges son réglées par les procédures juridiques habituelles.

I.1.2.Le plan

La planification de l'espace urbain vise la mise en place des outils de gestion et de programmation du développement urbain à court, moyen et long terme. Cette programmation passe alors par une série de réalisation à savoir :

- L'élaboration d'un schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) qui fixe à long terme les grandes orientations du développement urbain comme le réseau primaire d'infrastructure, la vocation des sols, la subdivision des grandes zones et la localisation des grands équipements.
- La délimitation du périmètre urbain : la détermination des limites de la commune urbaine s'impose et doit être actualisée pour permettre l'évaluation des ressources disponibles face aux besoins à moyen et à long terme
- L'élaboration des plans de lotissements ou plans particuliers d'aménagement qui fixent dans le détail le réseau tertiaire, les limites des parcelles et quelques règlements d'occupation comme le coefficient d'occupation du sol, la hauteur des constructions.
- Les plans d'occupation du sol ou plans locaux d'aménagement appliqués sur des zones d'opérations et visant à déterminer les emprises des infrastructures secondaires et des équipements collectifs internes au quartier.

Le schéma directeur d'aménagement urbain avait été élaboré avec toutes ses prévisions mais se trouve mal appliqué par les autorités de l'urbanisme.

Seuls les plans complémentaires servent de référence pour déterminer la position des éléments les uns par rapport aux autres. Les plans de lotissements déterminent l'organisation spatiale à l'intérieur des lots nouvellement tracés. Ces plans présentent des lacunes parce qu'ils ne prévoient pas le développement global de la ville.

Il appartient au schéma directeur d'aménagement que non couramment utilisé parce que non actualisé d'indiquer l'emplacement des équipements, le tracé de la voirie et le zonage de toute la ville ainsi que les réserves foncières pour l'urbanisation future.

I.1.3. Le zonage

Le zonage consiste à l'organisation spatiale de la ville suivant la subdivision en zones d'activités. La ville de Bujumbura est donc subdivisée en quatre zones principales mais cette subdivision ne suit pas rigoureusement la loi générale du zonage mais respecte toutefois quelques principes de cause à effet.

I.1.3.1. La zone industrielle

La zone d'activité industrielle est située à proximité du port, au carrefour entre la RN1 vers Gitega, la RN9 vers Muzinda et la RN4 vers la RDC. Cet emplacement est dicté par les facilités d'import-export des produits qu'offrent les lieux de décharges dont l'aéroport et le port. Ce choix porte aussi un caractère économique au moment où les frais de transports se trouvent réduits. L'autre souci est de ménager les habitants des bruits industriels et des pollutions résultantes.

I.1.3.2. Les zones d'habitat

Les zones d'habitat se sont implantées presque sans transition autour du centre-ville et près de la zone industrielle afin de réduire les distances entre les lieux de résidence et du service ou d'approvisionnement (Bwiza, Jabe, Buyenzi, Rohero).

L'habitat qui n'est pas proche du centre est installé près et le long des principaux axes routiers pouvant permettre un déplacement rapide (Musaga, Kinindo, Mutanga, Ngagara, Kamenge).

I.1.3.3.La zone mixte

La zone mixte se situe au centre-ville afin de faire profiter ses services et ses emplois à tous les habitants de la ville pendant plusieurs heures de la journée. Ceux qui y travaillent et y logent ne courent pas les risques de retard pendant la matinée et n'ont pas besoin de fermer précocement pour la rentrée.

Les principaux équipements sont implantés dans l'une ou l'autre zone selon qu'ils sont utiles pour l'ensemble urbain ou pour chaque quartier.

Les équipements commerciaux par exemple observent une hiérarchie telle que le Marché central soit au centre-ville comme les autres grands commerces et les petits marchés et boutiques dans les quartiers.

I.1.3.4. La zone verte

La zone verte à Bujumbura est constituée par des jardins publics, de petits boisements et des terrains de loisirs que l'on appelle dans l'ensemble des « espaces verts ». Ils servent de repos, de détente ou de récréation pour les citadins qui ailleurs se trouvent occupés par le travail et entourés d'un environnement stressant.

I.1.3.4.1. Les jardins publics

Les jardins publics sont des espaces aménagés pour la détente comportant du gazon, des fleurs et souvent des arbres. Dans certains quartiers, ces espaces avaient été conçus tandis que dans d'autres, on s'en passe pour satisfaire l'impératif des demandes de parcelles pour logement. Seuls les jardins de la place de la Révolution et de la place de l'Indépendance sont bien entretenus tandis que d'autres sont constamment sous la menace de transformation en de parcelles destinées aux constructions. Les jardins qui restent bien aménagés sont ceux de l'intérieur des parcelles résidentielles des quartiers haut et moyen standing où résident les classes aisées.

I.1.3.4.2. Les boisements urbains

Ils correspondent aux arbres plantés le long des rues et des avenues autour des parcelles et à l'intérieur, sur les rives des rivières comme Ntahangwa, autour du siège de l'ISABU et du Ministère d'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.
Les arbres jouent un grand rôle dans l'aération de la ville et dans la stabilisation des versants sous la menace de l'érosion et des berges soumises au sapement des eaux. Malgré le rôle combien important que joue l'arbre, force est de constater que sa place n'est pas prépondérante surtout que même les places qui restent encore boisées suscitent visiblement l'envie des spéculateurs fonciers et immobiliers.

La plupart de ces derniers estiment que ce sont des places vacantes dont la mise en valeur permettrait l'installation des bâtiments. Ainsi on assiste au déboisement autour du siège de l'ISABU au profit des bâtiments comme ceux qui abritent le sénat et la mutuelle de la fonction publique.

I.1.3.4.3. Les terrains de jeux et de loisirs

Ils ne sont pas abondants et sont souvent sous-équipés. Les terrains de sport sont prévus dans chaque quartier mais à côté du sous-équipement, on remarque un mauvais entretien. Deux stades ont été aménagés au centre ville (Prince Louis et FFB).

Les terrains de jeux bien entretenus appartiennent à des associations privées ou à des particuliers et ne sont accessibles qu'à des classes aisées. Ce sont les terrains de tennis, les piscines et salles destinées aux Gym-tonics.

Les espaces de loisir sont aménagés sur les bords du lac mais là aussi les places décentes appartiennent aux privés où l'accès se trouve financièrement sélectif.

I.1.3.5. La zone à vocation agricole

I.1.3.5.1. Les cultures à l'intérieur de la ville

L'activité agricole bien que non prévue à l'intérieur de la ville n'y est pas totalement absente. Certaines familles sans emploi rémunérateur cherchent quelques lopins de terres où elles pratiquent des cultures pouvant leur procurer un revenu. Les terres occupées par ces cultures sont surtout les ravins le long des rivières pendant la saison sèche et les places prévues pour l'aménagement mais n'ayant pas encore de constructions. Les cultures se rencontrent aussi autour et à l'intérieur des établissements publics (écoles, campus) qui avaient été dotés de terrains plus ou moins larges et qui gardent encore des espaces libres. Un projet maraîcher existe pour le compte de l'Etat à Ngagara.

I.1.3.5.2. Les cultures péri-urbaines

Toujours dans les limites urbaines, les cultures occupent les espaces non encore urbanisés et occupent la majorité des populations des quartiers périphériques pour la plupart spontanés. C'est le domaine des immigrations récentes et des déplacés de guerre. Les autres habitants qui s'occupent de l'agriculture sont ceux-là qui malgré la délimitation du périmètre urbain les incluant dans la ville, ne semblent pas concernés par les opérations d'aménagement urbain. Lorsque ces opérations arrivent à leurs terrains, ils tentent d'y opposer une résistance dénonçant « la spoliation » de leurs terres.

I.2. La constitution du patrimoine foncier étatique

La nécessité d'étendre la ville pour répondre aux besoins en espace implique l'acquisition par les pouvoirs publics de vastes terrains pour l'usage direct et pour constituer des réserves foncières dans le périmètre urbain.

« L'avènement de l'urbanisme opérationnel a conduit l'Etat et les collectivités locales à pratiquer une politique foncière visant tout à la fois à procurer à la puissance publique les terrains nécessaires à ses services et à acquérir la maîtrise des sols

indispensables au développement ordonné des villes. Une telle politique foncière constitue aujourd'hui une base de toute politique urbaine digne de ce nom ». [29]

Partant de cette affirmation, les terrains sont une ressource nécessaire pour la réalisation des programmes de développement urbain, et l'Etat doit trouver des moyens pour s'en procurer.

L'acquisition du patrimoine foncier étatique est passée d'abord par la domanialisation des terres vacantes et enfin par l'expropriation pour « cause d'utilité publique ».

I.2.1. Domanialisation des terres vacantes

L'étatisation des terres urbaines date de l'époque coloniale. L'autorité tutélaire avait déclaré plusieurs terres de la ville de Bujumbura relevant du domaine de l'Etat.

L'importance que lui conférait sa fonction de capitale du Rwanda-urundi supposait des réserves foncières suffisantes pour l'installation des services publics, des entreprises industrielles et commerciales et pour la construction des logements. L'Etat était alors le grand propriétaire foncier grâce à l'interdiction d'occupation des terres vacantes et à l'expropriation des indigènes sans titre de propriété par l'autorité tutélaire.

Les terres étatisées ont été progressivement occupées par des établissements publics et privés, par des maisons résidentielles et au fur et à mesure que la ville se développait, les terres domaniales se raréfiaient. L'essor démographique avait causé l'épuisement des terres considérées comme domaniales.

Il a fallu donc recourir aux expropriations pour « cause d'utilité publique » afin de réaliser les programmes de développement urbain surtout quand les pouvoirs publics doivent chercher des possibilités d'extension de la ville.

---

[29] FROMONT, (M.) et alii. , Les instruments juridiques de la de la politique foncières des villes, Bruyant, 1978, P.7.

I.2.2. Expropriation pour cause d'utilité publique

L'Etat doit trouver des terres pour réaliser ses projets et programmes d'intérêt public notamment la construction des écoles, des hôpitaux, marchés et routes et pour le cas de la ville de Bujumbura, pour faire face au problème d'espace pour logements.

L'expropriation pour cause d'utilité publique se fait alors par la transformation des sols sous-occupation rurale ou semi-rurale appartenant aux privés en sols urbains domaniaux.

Ce transfert de propriété est une opération qui s'effectue en cinq temps :

- déclaration d'utilité publique provisoire
- identification du site
- enquête de vacance
- déclaration d'utilité publique
- payement des indemnisations.

«L'expropriation pour cause d'utilité publique est une mesure exorbitante du droit commun, par laquelle une personne morale de droit public usant de ses prérogatives de puissance publique en vue de la réalisation d'une œuvre d'intérêt général, contraint une ou plusieurs personnes physiques ou morales à lui céder la propriété ou des biens immeubles leur appartenant moyennant versement d'une indemnité ». [30]

Dans l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Etat engage des sommes colossales pour indemniser la propriété foncière, les cultures et les immeubles.

L'indemnité octroyée aux expropriés les aide à réparer le « tort » causé par la décision d'expropriation et cette dernière est assimilée à une vente sauf que la négociation entre les deux parties n'est pas totalement libre.

L'expropriation exerce souvent une contrainte et impose de gré ou de force l'acceptation de la décision d'expropriation.

---

[30] NGONGANG-OUANDJI (A.), "L'expropriation pour cause d'utilité publique » in Revue Juridique et Politique indépendance et coopération, paris, Librairie générale de droit et Jurisprudence, 1970, n°4, pp.945.

I.2.2.1. Les indemnités d'expropriation

Elles sont déterminées par une commission conjointe des pouvoirs publics et des représentants des personnes suite à l'expropriation et l'acte d'expropriation est notifié par l'autorité ministérielle.

Le tarif d'indemnisation des terres, des cultures et des constructions vient d'être actualisé par l'ordonnance ministérielle n°720/CAB/801/2003 du 28/5/2003 portant actualisation des tarifs d'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le paiement de l'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique est en tout cas préalable à toute action de déguerpissement de la personne expropriée. [31]

L'indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique peut prendre la forme soit d'une indemnité pécuniaire soit d'un échange assorti le cas échéant d'une indemnité partielle destinée à la réinstallation de l'exproprié. [32]

I.2.2.2. Tarifs d'indemnisation pour les cultures annuelles

La détermination de ce tarif procède par l'application de la formule :

$T = 0,8 \times RE \times S \times P$

Ou T = Tarif d'indemnisation en FBU

RE = Rendement espéré exprimé en Tonne/ha

S = Superficie du champ

P = Prix moyen par kg au cours des 6 derniers mois du produit vivrier, référence faite aux publications de l'ISTEEBU

[31] Art 1 : O.M. N°720/201/2003 du 28/5/2003 portant actualisation des tarifs d'indemnisation des terres, des cultures et des constructions en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

[32] Art.3 : Idem.

Tableau n°14 : Tarifs d'indemnisation pour certaines cultures annuelles

(Base de calcul. déc. 2002)

Désignation	Culture	RE (T/ha)	P/kg	Tarif/are
1	Maïs	3,00	201	4.824,00
2	Sorgho	1,20	304	2918,40
3	Froment	1,20	493	4732,80
4	Eleusine	1,20	476	4569,60
5	Riz irrigué ou de marais	2,50	514	10280,00
6	Manioc	15,00	145	17400,00
7	Pomme de terre	10,00	229	18320,00
8	Patate douce	10,00	121	9680,00
9	Colocase	8,00	186	11904,00
10	Igname	15,00	119	14280,00
11	Haricot	1,20	424	4070,40
12	Petit pois	1,30	564	5865,60
13	Arachides	1,50	550	6600,00
14	Soja	1,40	595	664,00
15	Choux	10,00	124	9920,00
16	Poirreaux	6,00	288	13824,00
17	Epinards	4,00	253	8096,00
18	Salade	6,00	1052	50496,00
19	Tomate	20,00	348	55680,00
20	Ananas	25	191	38200,00
21	Aubergine	10	404	32320,00
22	Oignons	4	689	2048,00
23	Céléris	2	973	15568,00
24	Carottes	10	268	21440,00
25	Tourne sol	1	714	5712,00
26	Piment	1,5	1319	15828,00
27	Cotonnier	1	200	1600,00

Source : DGUH : OM.720/801 du 28/5/2003.

I.2.2.3.Tarifs d'indemnisation pour les cultures pérennes

D'une manière générale, les tarifs d'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique applicables aux cultures pérennes en production sont obtenus par l'application de la formule suivante : [33]

T = I + 0,8 x RE x S x P x N

Où T = Tarif d'indemnisation

I = Coût d'investissement

RE = Rendement espéré exprimé en Tonnes/ha

S = Superficie du champ

P = Prix moyen du produit au cours des 6 derniers mois, référence faite aux publications de l'ISTEEBU.

N = Nombre moyen d'années entre le moment de la plantation de la culture et celui de son entrée en production.

Tableau 15 : Tarifs d'indemnisation applicables à certaines cultures pérennes

Désignation	Culture	RE(T)ha	P/kg	N	I/are	Tarif par are	Plants/ha	Tarif/pied
1.	Bananier	15	200	2	200	50000	1000	5000
2.	Caféier	1,6	450	4	2500	22980	2500	919
3.	Théier	6	100	3	9000	23400	12000	275
4.	Sisal	5	340	3	1200	42000	12000	350
5.	Manguier	20	200	4	200	130000	1500	16200
6.	Palmier/huile	9	470	5	2500	171700	500	34340
7.	Avocatier	10	300	5	2000	122000	500	9800
8.	Agrumes	25	700	5	2000	702000	2500	28080
9.	Papayer	24	200	2	2000	78800	1000	7880
10.	Goyavier	15	115	3	2000	43400	1000	8840
11.	Cœur de bœuf	20	180	3	2000	88400	1000	8840
12.	Tripsacum lacum	40	15	1	1500	6300	-	-
13.	Pencrisatum	50	15	1	1500	7500	-	-
14	Sétaria	60	15	0	1500	5820	-	-

[33] Art.5 de l'OM n°720/CAB/801/2003 du 28/5/2003 portant actualisation des tarifs d'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

D'autres cultures pérennes comme les arbres sont indemnisés selon qu'ils représentent le bois de chauffage ou le bois de service et d'œuvre. Le bois de chauffage est indemnisé suivant le prix de 1800F par stère tandis que le bois d'œuvre et de service est indemnisé en fonction du cubage sur pied c'est à dire de la circonférence à 1,50 m du sol et d'une longueur de 8 m ou plus.

Tableau n° 16 : Tarifs d'indemnisation pour les arbres

N°	Circonférence à 1,50m du sol	Redevance au FBU/arbre
1	< à 10 cm	180 FBU/pièce
2	entre 10 et 59 cm	600F/ ''
3	entre 30 et 59 cm	100F/ ''
4	entre 60 et 69 cm	1200F/ ''
5	entre 70 et 79 cm	1800F/ ''
6	entre 80 et 89 cm	2400F/ ''
7	entre 90 et 99 cm	3000F/ ''
8	entre 100 et 109 cm	3600F/ ''
9	entre 110 et 129 cm	6300F/ ''
10	entre 120 et 129 cm	7500F/ ''
11	entre 130 et 139 cm	8820F/ ''
12	entre 140 et 149 cm	10200F/ ''
13	entre 150 et 159 cm	12000F/ ''
14	entre 160 et 169 cm	14400F/ ''
15	entre 170 et 179 cm	16800F/ ''
16	entre 180 et plus	20700F/ ''

I.2.2.4. Tarifs d'indemnisation applicables aux terres aménagées et non aménagées situées en zones urbaines et péri-urbaines

1° Catégorie des terrains viabilisés de très haut standing

*** Caractéristiques.**

- connexion au réseau téléphonique, raccordement à l'eau et à l'électricité, voirie primaire d'emprise comprise entre 20 et 25 m, voiries secondaires et tertiaire asphaltées emprise supérieure et égale à 15 m, équipement haut niveau (parc, stade, services publics et commerciaux, raccordement aux égouts publics, caniveaux maçonnés) ;
- quartiers répondant aux caractéristiques : noyau centre ville
- Valeur au m² : 30.000 FBU

2° Catégorie des terrains viabilisés de haut standing

*** Caractéristiques**

Voirie primaire asphaltée avec des caniveaux maçonnés, emprise entre 12 et 15m, connexion à l'eau et à l'électricité, le téléphone.

Voirie secondaire et tertiaire en terre rechargée avec des caniveaux primaires maçonnés et des caniveaux secondaires en terre.

- Quartiers répondant aux caractéristiques

- Kiriri, valeur au m² : 20.000 FBU
- Gatoke et Rohero, valeur au m² : 15000 Fbu

Kinindo, Kinanira I, II, et III, Gikungu, Gihosha, Kigobe, Mutanga Sud et Nord, Sororezo, Q.Asiatique, Q.industriel ; Valeur au m² : 10.000 FBU.

3° Catégorie des terrains viabilisés de moyen standing.

*** Caractéristiques**

Existence des voies interquartiers asphaltées. Raccordement à l'eau et à l'électricité, téléphone, voies secondaires et tertiaires rechargées, emprise 7m, caniveaux en terre.

- Quartiers répondant aux caractéristiques
- Ngagara, Jabe, Gasenyi, Nyakabiga
- Valeur : 8000F/m².

4° Catégorie de terrains viabilisés à bas standing

*** Caractéristiques**

Viabilisation sommaire, emprise entre 5 et 10m, existence des bornes fontaines, éclairage public, absence de caniveaux.

- Quartiers répondant aux caractéristiques.
- Bwiza, Buyenzi, Kamenge, Kinanira, Cibitoke, Musaga et Kanyosha.
- Valeur au m² : 5000 FBU.

5° Catégorie des terrains non viabilisés.

*** Caractéristiques**

Voies de desserte tracées manuellement non structurées, quelques bornes fontaines, éclairage public quasi inexistant.

- Quartiers répondant aux caractéristiques.
- Bukirasazi, Buterere, Carama, Mutakura, Ruziba.

Valeur au m² : 2000 FBU

6° Zones périphériques

*** Caractéristiques**

Sans objet.

- Ce sont des quartiers spontanés.

* Valeur au m² : 1500 FBU.

I.2.2.5. Tarifs d'indemnisation applicables aux constructions.

Ils sont déterminés en fonction de la durabilité, de la durée de vie présumée pour la maison et se calculent au m²/bâti.

*Catégorie durable : Durée de vie présumée 100 ans.

1° Type Pavillonnaire.

Standing							
Faible		Moyen		Haut		Très haut	
Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese
100	120	170	200	300	350	400	450

2° Rez de chaussée + 1 niveau à Rez de chaussée + 3 niveaux.

Standing							
Faible		Moyen		Haut		Très haut	
Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese
200	220	220	250	300	300	400	450

3° Plan de 4 niveaux.

Standing							
Faible		Moyen		Haut		Très haut	
Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese
200	-	200	-	-	500	-	600

*Catégorie semi-durable : Durée présumée : 50 ans.

- **Pavillonnaire**

Standing							
Faible		Moyen		Haut		Très haut	
Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese
80	-	120	-	-	-	-	-

*Catégorie non durable : Durée présumée 30 ans.

- **Pavillonnaire.**

Standing							
Faible		Moyen		Haut		Très haut	
Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese	Auto	Ese
20	-	40	-	-	-	-	-

Le détail des tarifs d'indemnisation nous montre le coût financier qu'engage les opérations d'expropriation pour cause d'utilité publique au moment où l'Etat dispose de très peu de moyens. Aussi, la lenteur des démarches constitue un autre obstacle à la disponibilisation des terres. La période qui sépare la déclaration d'expropriation pour cause d'utilité publique et le paiement des indemnités va souvent au delà de 5 ans.

Au même moment, les demandes de terrains s'accumulent créant un encombrement ou une pression dans les services qui en ont la charge.

I.3. Concession des terres domaniales aux particuliers

La concession est juridiquement une faculté privative d'exploiter un bien domanial conféré à un particulier avec condition de mise en valeur. [34] Les terres acquises en raison de vacances ou résultat de l'expropriation pour cause d'utilité publique deviennent de facto le domaine privé de l'Etat.

Le domaine privé de l'Etat est constitué par tous les biens que l'Etat ou les collectivités publiques détiennent dans les conditions de droit privé. Le titulaire du domaine assure lui-même la gestion par l'intermédiaire d'un service public. [35]

Les réserves foncières ainsi constituées sont concédées en partie ou en totalité par l'Etat aux particuliers ou l'Etat peut via ses sociétés immobilières construire des maisons qu'il met en location ou en location-vente.

---

[34] SINOU (A.) et alii, Les villes d'Afrique noire : Politique et opérations d'urbanisme et d'habitat entre 1650 et 1960, Paris, documentation française, P.66.

[35] Idem.

I.3.1. Aménagement des terrains à attribuer

Les terrains urbains ne peuvent pas être mis en valeur sans un aménagement préalable, lequel consiste en la subdivision en plusieurs lots et parcelles afin d'en faire bénéficier au plus grand nombre possible de demandeurs mais aussi de donner à la ville une morphologie propre, distincte de la campagne.

I.3.1.1. Lotissement

Le lotissement consiste à délimiter des espaces concédés aux personnes et ceux destinés à la voirie et aux emprises d'autres réseaux. La réalisation est assurée par les services du Ministère des Travaux Publiques et de l'Equipement qui dressent un plan du domaine, opèrent la subdivision des parcelles qui vont être attribuées aux demandeurs.

Le plan de lotissement fait état d'une trame orthogonale composée de lots carrés souvent groupés par quatre et séparés par des rues se croisant régulièrement à angle droit. Cet ordre géométrique peut être brisé par d'anciens tracés du lot antérieurement établi auquel on adjoint le nouveau mais l'effort d'organiser le terrain de sorte que l'on garde, d'un lot à un autre, l'allure géométrique, demeure.

Le lotissement présente un avantage dans l'occupation du sol par la manière dont il est structuré et les quartiers s'articulent suivant un schéma géométrique. Les plans de lotissement réunis de façon complémentaire constituent les plans d'aménagement de l'espace urbain et facilitent le suivi et la prévision de la croissance spatiale de l'ensemble de la ville.

I.3.1.2. Viabilisation.

La viabilisation est l'opération axée sur le traçage des voies de desserte, des caniveaux d'assainissement des eaux pluviales et des buses ; la prévision des emprises pour les réseaux d'eau potable et de l'électricité, du téléphone et d'égouts dont l'installation est assurée respectivement par la REGIDESO pour la distribution d'eau et l'électricité, par l'ONATEL concessionnaire des réseaux téléphoniques et les services techniques municipaux chargés de l'entretien de la voirie, le réseau d'égouts, le traitement des eaux usées et l'enlèvement des immondices vers les lieux de décharges.

La production de terrains viabilisés requiert une mobilisation de fonds importants si bien que l'Etat s'est en partie désengagé du financement de ces travaux. Les acquéreurs de parcelles sont obligés de participer au recouvrement des frais de viabilisation, ce qui entraîne une hausse sensible du prix des parcelles.

I.3.2.Compétence dans la gestion et attribution des parcelles

La gestion du patrimoine foncier a connu au cours du temps un transfert de l'autorité. Pendant la période coloniale, le pouvoir de gestion du domaine foncier de l'Etat était dans les mains du conservateur des titres fonciers conformément à l'ordonnance du Rwanda-Urundi (ORU) n°37/T.F du 3.7.1944 . [36] Ce gestionnaire avait le rôle de suivre les conditions de vente et de gestion technique, juridique et domaniale. Il était chargé de la gestion technique, juridique et administrative du patrimoine foncier.

Il était également chargé du lotissement, du mesurage et du bornage des terres, de l'attribution des parcelles et de la conservation des titres. [37]

Cette concentration des pouvoirs sur une seule personne s'avéra inefficace et on dut constater que la coordination de ces services par une seule personne était impossible. Le département d'urbanisme acquiert par la suite le pouvoir de gérer le domaine foncier urbain à la place du conservateur des titres fonciers.

Les prérogatives du Département de l'Urbanisme et de l'Habitat furent déterminées par le Décret n°100/225 du 28/10/1981 stipulant que « l'aménagement, le morcellement et l'attribution des terres déclarées urbaine sont de la compétence du Ministère des Travaux Publics, Energie et Mines, Département d'Urbanisme et de l'Habitat ». [38]

Dès lors, la gestion foncière urbaine à Bujumbura revenait aux mains des autorités du département de l'urbanisme et de l'habitat devenu la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Toutes les terres du domaine privé de l'Etat sont du ressort de cette direction à laquelle il incombe d'aménager, de morceler, de cadastrer et d'attribuer les parcelles aux demandeurs.

Si le cadre institutionnel est clairement établi, la reconnaissance dans les faits n'est pas rigoureusement observée. Certains quartiers notamment ceux de la périphérie échappent à la compétence de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat et reviennent de façon illicite à la Mairie et quelquefois aux services du cadastre rural.

---

[36] BELLON (R.) et DELFOSSE (P) : Codes et Lois du Burundi, 1970, P/954.

[37] Archives du département du Notariat et des Titres Fonciers, Dossier des cessions et concessions des terres domaniales.

[38] Art.2 du Décret n°100/225 du 28/10/1981 in B.O.B N°10 à 12/82, p.155.

Le rôle de la Mairie dans la gestion foncière n'est donc pas claire et risque de créer des chevauchements avec les services habilités. La Mairie intervient dans la gestion des espaces verts et des espaces résiduels après les opérations de lotissement et ces derniers sont sujets à des spéculations foncières. Ceci est observable le long des routes de la ville actuellement occupées par de petites maisons de commerce pendant que ces espaces étaient réservés au passage des réseaux divers.

La Mairie intervient aussi dans de nouveaux rapports qui naissent entre les personnes propriétaires de terrains mais qui pour l'une ou l'autre raison veulent les céder à d'autres personnes.

I.3.2.1.La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat

Les compétences de cet organe sont larges en matière de gestion et d'attribution des parcelles dans la ville de Bujumbura. Il lui appartient de disponibiliser les terrains pour les projets de développement urbain et de les mettre à la disposition des demandeurs. C'est elle en effet qui réceptionne toutes les demandes introduites par les personnes physiques désireuses de construire des logements ainsi que celles des établissements de commerce ou industriels, de même que celles des établissements scolaires et hospitaliers.

I.3.2.2.La Mairie

La Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat ne pouvant réglementer l'occupation de tous les quartiers, la municipalité de Bujumbura s'occupe de la réglementation des quartiers périphériques non encore aménagés. Les normes en vigueur permettent aux habitants de revenus modestes d'occuper un terrain à titre provisoire en attendant d'en acquérir si possible un titre de propriété au moment des travaux de lotissement.

L'ordonnance ministérielle n°720/119 du 23/4/1983 portant réglementation de l'occupation des parcelles donne compétence à la Mairie de contrôler l'occupation et de délivrer un Titre d'Occupation Provisoire (T.O.P).

Il est délivré à tous les détenteurs de parcelles qui ne les occupent pas en vertu d'un contrat de location domaniale passé avec les représentants du gouvernement. Le Titre d'occupation provisoire présente l'avantage d'éviter que les terrains non encore enregistrés ne subissent des évasions fiscales et limite dans une moindre mesure l'occupation anarchique des terres.

L'acquisition d'un Titre d'Occupation Provisoire suppose la possession d'une parcelle et une présentation de plusieurs documents. Les autorités de la Mairie exigent des documents attestant l'authenticité d'une vente ou d'une cession simple : [39]

Il s'agit en cas de vente :

- d'un ancien titre du vendeur comprenant le TOP original, une attestation d'appartenance établie par l'administration à la base, un acte de notoriété signé par le tribunal (original) et un témoignage approuvé par le chef de zone et authentifié par le notaire ;
- d'une attestation de vente de la zone ;
- d'un contrat de vente (s'il y en a) ;
- d'une expertise établie par le département technique de la Mairie ;
- d'une quittance (6% de la valeur marchande ou supplément déterminé par expertise + 500 Fbu pour le TOP)
- d'une attestation de non redevabilité (des impôts locatifs).

En cas de donation ou de cession, la Mairie exigera :

- un ancien titre original ;
- une attestation de cession signée par le chef de zone (original) ;
- une convention sous seing privé authentifiée (originale) ;
- une expertise établie par le département technique,
- une quittance (5% de l'expertise + 500 Fbu pour l'attestation d'occupation provisoire) et une attestation de non redevabilité.

Le titulaire du Titre d'Occupation Provisoire s'engage dès son obtention à ne pas morceler la parcelle, à respecter les limites de la parcelle matérialisées par les bornes et à mettre en valeur le cas échéant la parcelle selon les dispositions de l'urbanisme et de l'hygiène [40]

---

[39] Notes de services du Titre d'occupation provisoire.
[40] OM n°720/119 du 23.4.1983, Formulaire d'un Titre d'occupation Provisoire.

I.3.3.Les demandes de parcelles

Le caractère capricieux des bailleurs à l'endroit de leurs locataires, la valorisation des terrains urbains comme un bien économique et un investissement sûr, le souci du bien être chez soi sont autant de facteurs qui poussent les gens, résidant ou non dans la ville de Bujumbura, à exprimer le besoin d'une parcelle.

Les demandes enregistrées annuellement se comptent par milliers et les motivations évoquées sont si pertinentes que les gestionnaires ont du mal à distinguer les plus urgentes les unes par rapport aux autres.

Hormis quelques spéculateurs fonciers observables parmi les demandeurs, la plupart des demandes sont dictées par le souci de chacun d'être propriétaire d'une parcelle si petite soit-elle pour loger sa famille et qui pourra être léguée plus tard à ses enfants. Et comme le disait si justement P.VERHAGEN « un logement répond à un besoin d'espace, un besoin d'indépendance des groupes de personnes à l'intérieur du logement, un bien-être social et un besoin d'intimité du groupe familial ». [41]

I.3.4.Les conditions d'acquisition d'une parcelle

Les parcelles sollicitées sont de trois sortes selon le programme de chaque demandeur. Il existe des parcelles résidentielles, commerciales, industrielles ou pour équipements sportifs, sanitaires, scolaires.

Les lettres de demandes portent en annexe la justification du candidat au premier logement en cas de quête d'une parcelle résidentielle. Ceux qui demandent des parcelles pour des installations commerciales présentent des dossiers de commerce et ceux qui les sollicitent pour usage industriel présentent des dossiers d'exécution du projet. Il faut aussi être capable de payer les frais de viabilisation et être capable de mettre en valeur la parcelle sous peine de la lui être retirée.

D'autres conditions sont posées pour que, face à de nombreuses demandes, le filtrage soit plus ou moins juste notamment le fait de considérer l'ancienneté de la demande.

Aussi la catégorie sociale entre en jeu comme le lieu de résidence.

---

[41] VERHAGEN, (P.) Le problème de l'habitat rural en Afrique noire, Bruxelles, CEDSA, 1960, P.28.

En effet, la commission d'attribution des parcelles privilégie souvent les fonctionnaires par rapport aux indépendants dans la perspective étatique de loger ses employés.

Les demandeurs résidents sont aussi plus nécessiteux que les non résidents dont la motivation s'inscrit dans l'investissement à travers le coût du loyer actuellement très élevé. L'acquisition d'une parcelle leur permet de construire pour des fins locatives ; ce qui présente une forte rentabilité, un revenu régulier.

Cependant, toutes ces conditions ne sont qu'indicatives, seule la capacité financière demeure prépondérante dans l'acquisition des parcelles et les plus nantis peuvent en bénéficier sans qu'ils soient prioritaires, profitant du désistement des moins fortunés.

I.3.4.1.Le coût de la parcelle

L'acquisition d'une parcelle engage beaucoup de frais surtout depuis le désengagement de l'Etat dans la viabilisation des terrains à attribuer et l'obligation des acquéreurs d'user de leurs moyens. L'acquéreur paie alors les frais de viabilisation, les frais de location et la vente proprement dite de la parcelle.

I.3.4.1.1.Les frais de viabilisation

Pendant la viabilisation, les entreprises et concessionnaires des réseaux comptabilisent le montant engagé dans la voirie, dans les caniveaux, les raccordements en eau et en électricité sur un site considéré qu'on divise par la surface :

$$\frac{\textit{Coût de viabilisation}}{\textit{Surface}}$$

Ainsi on obtient le prix au m² qui constitue la participation aux frais de viabilisation et la part que chaque acquéreur doit verser.

Le prix est donc très variable parce qu'il dépend de la taille de la parcelle mais aussi des difficultés que présente le site pour les travaux comme la topographie élevée, les marécages et autres obstacles. La conjoncture intervient également pour faire varier

le prix parce que le cours des produits d'usage comme les carburants, moellons, sable, ciment peuvent monter contre le gré des bénéficiaires.

Quelques données sur la participation des bénéficiaires aux frais de viabilisation nous ont été fournies par la DGUH telle que déterminées par les ordonnances ministérielles portant fixation de la participation aux frais de viabilisation pour le sites récemment ouverts.

Tableau n°17 : Montant de participation aux frais de viabilisation

Site	Superficie (en m²) de la parcelle	Prix de la parcelle (FBU/m²)
KANYOSHA IV	250 – 300	2000
	301 – 500	2300
KINANIRA I	300 – 600	1051
	6001 – 1000	1201
NGAGARA Q.IX	350 – 600	2150
KIGOBE-NORD	350 – 600	2533
	601 – 1000	2940
	1001 – 1500	3548
	1501 – 2500	3808
KIGOBE-SUD	350 – 600	3400
	601 – 750	3580
	751 – 900	3830
	901 – 1500	4120
CARAMA II	≤ 400	3300
	401 à 500	3800
	501 à 600	4300
	601 à 700	4700
	> à 700	5000

Source : D.G.U.H.

I.3.4.1.2.La location de la parcelle

La location est le contrat qui donne l'accès à la parcelle mais jusque là le terrain appartient toujours à l'Etat qui oblige un locataire à ne pas l'altérer ni modifier sa destination. Le prix de location est fixé au dixième du prix de vente du terrain. Il est fixé au m² et dépend des équipements du quartier où se trouve la parcelle. Les frais de location sont payés annuellement au département du Notariat et des Titres fonciers conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Mwami du 25/02/1943. [42]

Dans les trois mois après le contrat du bail, le locataire doit sous peine de résiliation du contrat, avoir introduit une demande d'autorisation de bâtir. [43]

Quant au transfert éventuel de parcelle, il ne peut pas être autorisé avant la mise en valeur complète de celle-ci.

Après la mise en valeur de la parcelle, le contrat de vente peut-être institué.

I.3.4.1.3. La vente de la parcelle

Après la mise en valeur de la parcelle acquise, le bénéficiaire peut vendre cette dernière. Le prix de vente est fixé en fonction des équipements du quartier, de l'usage de la parcelle.

Les frais de location et de vente de parcelles ont été fixés par le Décret n°100/8/82 du 5 Février 1982 portant fixation des tarifs de vente et de location de parcelles dans les villes de Bujumbura et de Gitega.

Tableau n°18 : Tarifs des ventes de parcelles à Bujumbura (en FBU/m²) en 1982

Niveau de lotissement	Destination		
	Résidentielle	Industrielle	Commerciale
Lotissement à l'équipement minimum	100	50	133
Lotissement à équipement moyen	200	100	267
Lotissement hautement équipé	300	150	400

Source : Décret-Loi n°100/8/82 du 25.2/1982 portant fixation des tarifs de vente et de location des parcelles à Bujumbura.

[42] Art. 19 de l'AM du 25.2.1943.
[43] Art. 3 du modèle de contrat de location de parcelle.

I.3.4.2.La taille de la parcelle

Si la D.G.U.H se plaint de la rareté des terres domaniales, des coûts assez élevés d'indemnisations aux expropriés, elle semble ne pas en tenir compte dans l'attribution des parcelles.

Les acquéreurs de parcelles peu nombreux, 30 à 40% [44] des demandeurs par an, reçoivent pourtant des terrains de grande taille. Beaucoup de parcelles sont d'une taille comprise entre 3 ares et 15 ares et même plus.

Or, plusieurs ménages ne parviennent à mettre en valeur que le tiers de la parcelle acquise, le reste sert de jardin ou à d'autres fins différentes de la destination initiale de la parcelle notamment les annexes d'usage locatif à côté de la maison principale.

Malgré le suivi des opérations de mise en valeur par la DGUH, il est difficile de contrôler les activités à l'intérieur des parcelles et cela pendant tout le temps.

De surcroît, les conditions d'acquisition de parcelles plus axées sur le pouvoir d'achat favorisent les plus nantis pour avoir de grandes parcelles.

I.4. Mise en valeur du terrain attribué

Après l'acquisition d'une parcelle, l'attributaire commence les formalités pour sa mise en valeur. Ces formalités consistent à chercher les documents lui autorisant la construction selon les règlements d'urbanisme et d'autres modes d'usage du sol urbain. Ces règles sont contenues dans le certificat d'urbanisme qui est délivré avec le permis de construire.

[44] Information livrée par un cadre de la DGUH

I.4.1.Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui contient des règles administratives de la construction[45]. Il est délivré par la D.G.U.H et précise que le terrain peut être utilisé pour l'opération dont le programme a été formulé par le demandeur. Il contient toutes les dispositions juridiques applicables au terrain ainsi que des conditions de bénéficier des équipements publics. Le certificat d'urbanisme comporte une fiche détaillée de tous les renseignements nécessaires sur la densité et le volume d'un programme de construction.

I.4.2. Le permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif par lequel une autorité publique constate que les projets de construction peuvent être autorisés au regard des différentes dispositions législatives ou réglementaires auxquelles les constructions sont assujetties[46].

Tout attributaire de parcelle doit préalablement chercher un permis de construire avant d'entamer la construction.

« Quiconque veut entreprendre une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit au préalable obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat des départements et communes comme aux personnes privées. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ». [47]

Le permis de construire est délivré moyennant des conditions à remplir comme :

1° Respecter le plan présenté à la Direction de la Gestion et du Cadastre Urbains et approuvé par le D.G.U.H.

2° Aviser l'ouverture du chantier à la D.G.U.H

3° Aviser la fermeture des fosses septiques et puits perdus au service d'hygiène

---

[45] Règles administratives de construction des bâtiments, Ed. du Moniteur, Paris, 1982, P.3.
[46] Règles administratives de construction des bâtiments, Ed. du Moniteur, Paris, 1982, P.4.
[47] CATHELINEAU (J.) et VIQUIER (J.L.) : Techniques du droit de l'urbanisme, Paris, 1974, P.221.

4° Dresser un panneau d'ouverture du chantier mentionnant le nom du propriétaire, le genre de construction et le numéro d'autorisation de bâtir.

I.4.3.Démarches pour acquérir l'autorisation de bâtir

La première étape consiste à déposer la demande du permis de construire laquelle se fait sur un formulaire établi par la Direction de la Gestion et du Cadastre Urbains de façon que les renseignements indispensables relatifs au projet de construction y soient consignés.

A côté des informations liées au projet de construction, le formulaire comporte en annexe les documents suivants :

- un plan de masse de la construction (extrait du plan cadastral)
- un plan de masse de la construction faisant apparaître son implantation et sa hauteur
- un plan des façades et coupes éventuelles
- un schéma de raccordement aux réseaux ou l'indication des équipements prévus (plan de fosses septiques)
- un devis estimatif de la construction
- une copie du contrat de bail
- une lettre d'attribution de la parcelle.

Tous ces plans sont présentés sur un papier tirage Osalid qu'on plie de façon à constituer le format A4 (21 cm x 29,7 cm). Le dossier est ensuite soumis au Secrétariat de la Direction de la Gestion et du Cadastre Urbains pour l'enregistrement puis renvoyé à la direction de l'hygiène pour avis technique notamment la salubrité, l'aération et l'assainissement des constructions à ériger.

Le dossier revient à la Direction de la Gestion et Cadastre Urbains où il est examiné pour voir si le projet concorde avec les règles d'urbanisme et d'architecture.

Lorsque les différents avis sont recueillis, la Direction de la Gestion et de Cadastre Urbains établit une facture de la taxe de bâtisse évaluée à 6 $\%_0$ du devis estimatif de la construction que le bénéficiaire doit payer.

La quittance de payement accompagne le dossier de demande et est envoyé au Directeur Général de l'Urbanisme puis au Ministre des Travaux Publics et de l'Equipement pour la décision finale.

Notons que selon toujours les informations recueillies à la D.G.U.H les pouvoirs de décision du Ministre sont généralement délégués au Directeur Général de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Quand le projet soumis trouve son approbation, le permis de construire est délivré et les travaux peuvent débuter et cela dans le strict respect des règles et obligations prescrites dans l'autorisation de bâtir.

Lorsque le projet est refusé, la décision énonce les raisons pour lesquelles le projet a été rejeté et le demandeur peut introduire une nouvelle demande avec un remaniement conformément aux lacunes relevées par la décision de non autorisation.

L'autorisation comporte un délai pendant lequel les travaux de constructions doivent être exécutés et si les travaux ne commencent pas en temps prévu, le bénéficiaire du permis peut en demander le renouvellement.

Le détenteur du permis de construire qui souhaite apporter des modifications au projet réintroduit la demande d'un permis contenant les nouveaux apports à l'ancien projet lorsque les modifications ne changent pas forcément le projet initial.
Si les modifications sont de nature à changer la morphologie globale du bâti, le bénéficiaire introduit une demande différente de la première.

Une fois que le bénéficiaire d'un permis de construire modifie le projet sans autorisation, il court les mêmes sanctions que les autres constructions sans permis comme les amendes, les interruptions de travaux, la démolition, la mise en conformité.

I.4.4.La construction

La demande individuelle de parcelle qui est une pratique dominante dans la ville de Bujumbura, entraîne la mise en valeur individuelle et isolée.

Beaucoup de maisons érigées sont à vocation unifamiliale, donnant peu de possibilités de loger plusieurs personnes. Les parcelles proposées sont généralement de 3 à 10 ares mais la taille des maisons dépasse rarement 30 à 90m². [48]

[48] Enquête personnelle menée à la DGUH.

L'augmentation des frais alloués à la construction, la cherté des parcelles et la hausse du taux d'intérêt des crédits bancaires sont autant d'obstacles à la mise en valeur maximale de la parcelle acquise. Lorsque le bénéficiaire d'une parcelle termine la construction, il déclare à l'administration la fin des travaux, laquelle vérifie la conformité. Lorsque l'administration trouve que l'intéressé a été régulier dans la mise en œuvre du projet tel que présenté à la DGUH, elle lui délivre le certificat de conformité.

Au cas contraire, si les constructions n'ont pas obéit aux prescriptions du permis de construire, le bénéficiaire reçoit une note de non conformité lui obligeant d'apporter des corrections à son chantier.

Malgré le suivi des travaux, l'occupation du sol est très lâche pendant que les demandes de terrains sont loin d'être satisfaites. Il est indispensable d'attribuer des parcelles dont la mise en valeur concorde avec les moyens des acquéreurs sans privilégier ou permettre l'acquisition de vastes terrains à ceux qui s'estiment capables de les mettre en valeur.

I.4.5.Le coefficient d'occupation du sol

C'est le rapport entre la superficie d'un terrain susceptible d'être construite et la superficie totale de la parcelle. Les plans d'occupation du sol « fixent pour chaque zone d'affectation ou chaque partie de zone en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation et de la nature des constructions à édifier sur base de un ou plusieurs coefficients d'occupation du sol qui déterminent éventuellement pour chaque nature de construction la densité de construction qui y est admise » [49]

Le but poursuivi est d'éviter l'entassement des constructions préjudiciable à la santé publique d'une part et l'occupation lâche entraînant le gaspillage des terrains d'autre part.

Dans le souci de bien gérer le patrimoine foncier, les services d'urbanisme doivent contrôler l'occupation du sol. Les normes d'urbanisme recommandent que le coefficient soit de 0,5 ; c'est à dire que sur un terrain de 500 m², la construction doit être faite sur au moins 250 m². Or, comme nous l'avons déjà souligné dans les pages

[49] ROGER (S.A), op.cit., P.200.

précédentes la taille des parcelles attribuées reste trop grande par rapport à la surface mise en valeur.

Dans les anciens quartiers populaires le coefficient atteint et dépasse même 0,5 comme Bwiza qui a un coefficient d'occupation du sol de 0,56 tandis que les nouveaux quartiers et quartiers aisés, le coefficient d'occupation du sol est largement inférieur à 0,5 comme Kabondo qui a 0,11.

:HAPITRE II. CONTRAINTES ET SOLUTIONS DANS LA GESTION FONCIERE URBAINE

I.1.Limites et lacunes administratives dans la gestion foncière urbaine

I.1.1.La croissance démographique comme facteur d'expansion spatiale

L'épanouissement de chaque habitant de la ville implique une superficie lui éservée déductible de la surface totale occupée par la ville toutes les utilisations onfondues (voirie, habitat, travail, assainissement, espaces verts).
.a croissance démographique nécessite donc la disponibilisation des terrains même si ela ne se réalise pas au même rythme.

I.1.1.1.Estimation des besoins en terrains urbains

Nous nous sommes référés aux prévisions du schéma Directeur 'Aménagement Urbain concernant le ratio en m² par habitat qui a régressé suite à la roissance rapide de la population telle que montrée par la courbe ci-après :

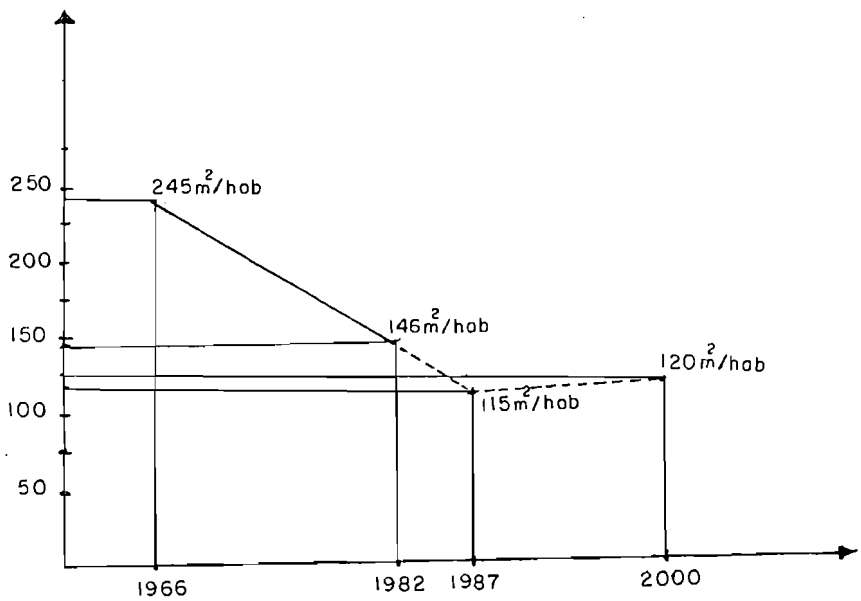


Figure n°8 : Evolution du ratio en m²/habitat
Source : ARNAUD,(M.) et GUIDI(M.),op.cit.,p 22

Le calcul de l'évolution des besoins en terrains urbains est guidé par les estimations du Schéma Directeur de l'Aménagement Urbain de Bujumbura sur l'évolution de la consommation du sol par habitant.

Tableau n° 19 : Estimation des besoins en terrains urbains

Année	1966	1982	1987	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Population totale	82000	184516	214945	235440	301363	385475	493753	632004	808965	1035475
Ration en m²/hab	245	146	115	120	120	120	120	100	100	80
Surface nécessaire en ha	1740	2694	1869	2825	3616	462,7	5295	6320	8090	12943
Surface à produire chaque année (en ha)	-	168	373,8	353	723	92,5	1059	1264	1618	2588,6

Source : chiffres calculés par nous mêmes sur base de l'évolution du ratio en m² par habitat

Les données du tableau précédent montre à quel point la croissance de la population exige la production des terrains.

Pour contenir quelque peu l'extension rapide du périmètre urbain, il faut jouer sur la réduction du ratio en m²/hab comme cela avait été prévu par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain horizon 2000

Mais cette stratégie n'a pas empêché que la consommation du sol par habitant et pour toute la ville soit demeurée élevée.

Par exemple, si on admet que le ratio en m²/habitant est resté constant entre 2000 et 2005 (à 120 m²), les projections montrent que la superficie à ajouter à celle existante a été de 5295 ha soit une production annuelle de 1059 ha pour les 5 ans.

Et pour pallier une probable extension rapide de la ville, nous penchons pour notre part pour une révision en baisse du ratio en m²/habitant pour les années à venir (100 m² pour les années 2010 à 2015 et 80 m²/hab pour 20020).

Eu égard à la rareté des terres domaniales et des moyens financiers qu'exigent les expropriations, la production de telles superficies n'est pas possible. Peut-être faudra-t-il diminuer fortement le ratio en m²/habitant.

II.1.1.2.La croissance démographique et la crise du logement

Le problème de logement n'a pas toujours été vécu comme aujourd'hui depuis la naissance de la ville de Bujumbura. C'est un bien qui s'est raréfié au fur et à mesure que la population augmentait et que les nécessiteux se multipliaient.
Au départ, les fonctionnaires de l'Etat étaient logés gratuitement dans les maisons de l'Etat. Mais, le gouvernement réalisa que les charges d'entretien ; de réparation et de remplacement du mobilier étaient énormes y compris l'impératif de produire encore de nouveaux logements. C'est ainsi que l'Etat décida la cession des maisons de l'Etat et la suppression du logement en nature par voie du décret- loi n° 500/178 du 24/11/1972.

Les agents et cadres de l'Etat étaient appelés à entreprendre l'auto-construction avec assistance de l'Etat qui subventionnait les intérêts des crédits qui leur étaient consentis. Ces subventions seront progressivement suspendues surtout avec l'entrée du pays dans le Programme d'Ajustement Structurel (PAS) en 1984 quand l'Etat fut soumis à la rigueur de gestion budgétaire par la Banque Mondiale et le Fond Monétaire International.

La construction des logements individuels gonfla les demandes et les besoins en parcelles, ce qui malgré le désengagement de l'Etat accrût la production des terrains dont l'acquisition demeura coûteuse. La satisfaction de la demande actuelle suppose selon nos informateurs, la production de 6000 logements par an.

II.1.1.3.Les effets de la crise socio-politique

Les déplacements massifs des populations qui fuyaient les troubles ont imposé aux pouvoirs publics leur installation sur des terrains prévus pour des programmes de développement urbain. Les terrains attribués à ces réfugiés de façon provisoire et circonstancielle sont difficiles à récupérer parce que les déplacés s'habituent de plus en plus à la vie urbaine et peu nombreux sont ceux qui envisagent le retour sur les

collines d'origine. Les résistances sont observables lorsque les pouvoirs publics veulent aménager les sites occupés par ces réfugiés.

II.1.2.Lacunes administratives dans la gestion foncière

II.1.2.1.Absence d'outils de planification urbaine

La gestion du patrimoine foncier procède par la connaissance des disponibilités et des besoins en fonction de la population totale. Or, le périmètre urbain bien qu'agrandi distingue mal les surfaces déjà urbanisées et celles encore en réserve.

Les données démographiques sont rarement consultées par les urbanistes pour décider des formes de construction à adopter. En outre, les règles d'urbanisme sont peu contraignantes à l'endroit des occupations anarchiques.

II.1.2.2.La confrontation des différents intervenants

L'enregistrement des terres urbaines connaît souvent des désordres à cause de l'intervention de plusieurs services dont l'urbanisme et les administrations municipales. Les concessionnaires de réseaux relèvent d'autres ministères qui oeuvrent indépendamment des programmes de la DGUH. Les activités réalisées sur le sol urbain sont telles que les services se chevauchent et l'absence de coordination entraîne un mauvais climat entre eux.

II.1.2.3.Prédominance des logements inadaptés

La politique de logement a jusqu'ici privilégié la production de logements individuels sauf quelques immeubles érigés par les entreprises étatiques de prévoyance sociale (INSS & SOCABU). Le modèle de construction de maisons individuelles et isolées dévore l'espace et s'avère inefficace parce que logeant très peu de gens.
La production de parcelles ne parvient pas à satisfaire la demande. La gestion foncière dans la ville de Bujumbura est constamment éprouvée par l'incapacité d'adopter des constructions de nature à éviter la consommation rapide de l'espace telle la densification en hauteur.

Des sociétés immobilières qui devraient promouvoir les logements collectifs de types appartements pour donner le souffle aux habitants et alléger la consommation de l'espace. Le recensement général de la population et de l'habitat de 1990 a montré que les immeubles à appartements sont rares dans la ville de Bujumbura comme le montre le tableau suivant :

Tableau n°20 : Types d'habitations.

Statut d'occupation	Maisons isolées	Bâtiments à plusieurs logements	Immeubles d'appartements	N.D.	Total
Propriétaires	13790	7667	169	73	21699
Locataires	5453	18389	346	49	24234
Logés gratuitement	1361	2435	77	15	3891
Non déterminés	524	49	4	1135	1242
Total	20661	28540	596	1272	51069

Source : Ministère de l'Intérieur et du Développement des Collectivités Locales
Analyse des résultats du recensement de 1990, P.217.

II.2.Pratiques foncières consécutives à l'inefficacité administrative dans la gestion foncière

II.2.1.Les spéculations foncières

Certains propriétaires de capitaux investissent dans le foncier urbain parce que c'est un secteur devenu rentable. Les terrains déjà aménagés profitent aux investisseurs à travers la rente locative tandis que les terrains non encore aménagés généralement péri-urbains sont achetés aux propriétaires de droit coutumier pour être revendus plus chers dès que l'intégration de la zone dans des programmes de lotissements s'annonce.

Les nouveaux propriétaires revendent les terrains à des prix exorbitants, deux à trois fois le prix d'achat. Et on voit prospérer un marché illicite qui s'exprime par toutes les ventes privées de terrains et les changements de propriétaires en dehors de toute reconnaissance administrative.

II.2.2.Occupation anarchique

II.2.2.1.Naissance des quartiers spontanés

Ce phénomène s'observe principalement à la périphérie de la ville de Bujumbura où les nouveaux venus se trouvent dans l'incapacité d'avoir un logement décent dans les quartiers lotis et cherchent à se caser dans de petites maisons construites généralement à base des matériaux non durables et sans autorisation de bâtir.

Les habitants des quartiers spontanés sont ces immigrants qui quittent les campagnes à la quête d'emploi, s'installant à la périphérie, menant une vie semi rurale sans infrastructures ni équipements. Leur installation n'est pas durable mais cause des difficultés aux aménageurs dont les projets se trouvent dans bien des cas retardés par les procédures de restructuration de ces quartiers afin de ne pas porter atteinte aux droits de l'homme à travers la démolition de ces habitats précaires et l'expulsion de leurs habitants.

II.2.2.2.Appropriation des espaces protégés.

Les espaces destinés à détente des citadins ou à la préservation de l'environnement ont d'abord souffert d'un mauvais entretien puis ont été conquis pour être construit profitant de la faiblesse ou de la complaisance des autorités.

Le littoral du Lac Tanganyika qui devrait selon les prévisions être aménagé pour des fins touristiques et de détente pour les citadins est occupé par des bâtiments d'usage commercial.

De même, les espaces verts semblent être négligés et leur destination est toujours détournée pour recevoir des constructions. Bien que celles-ci soient pour la plupart d'usage public, la ville ne doit pas être dépourvu de lieux de détente, de repos, d'une zone propice pour la prise de l'air.

II.3. Essais de solutions pour une maîtrise de la croissance urbaine et une gestion foncière rationnelle

Dans les pages précédentes, nous avons pu identifier les problèmes liés à la gestion foncière et à la croissance urbaine. La plupart de ces problèmes tiennent, après analyse, à la pression démographique et à la planification du développement urbain.
Les solutions que nous allons proposer sont de nature à contenir la poussée démographique par la réduction du rôle macrocéphale que joue la ville dans l'emploi mais aussi la conception d'un modèle urbain capable d'accueillir beaucoup de gens sur une surface peu étendue.

II.3.1.Mesures de ralentissement de la croissance démographique

L'augmentation de la population de la ville de Bujumbura trouve son explication dans l'exode rural où des gens quittent la campagne pour chercher l'argent dans la ville compte tenu des opportunités d'emploi qu'elle offre.

A côté de l'exode rural, la natalité reste forte et influe aussi sur la poussée démographique parce qu'un accroissement estimé entre 5 et 6% par an fait pratiquement doubler la population en plus ou moins 20 ans. Sur une population de six millions le taux d'accroissement annuel de 5%ajoute à l'effectif 300.000 personnes ce qui rend double la population en 20 ans.

II.3.1.1.La limitation des naissances

Considérant que la croissance rapide de la population exige beaucoup de frais à allouer aux secteurs sociaux, de santé et d'éducation, une politique de planning familial avait été lancée dans tout le pays. Mais elle n'a eu que peu de succès. Les habitudes des habitants surtout du milieu rural ne concordant pas avec cette politique.

Toutefois, il importe de signaler que cette politique de limitation des naissances est déjà amorcée par une catégorie de personnes d'un niveau de vie un peu élevé et d'un niveau d'instruction relativement poussé. Les mentalités telles que l'enfant est une richesse doivent évoluer pour réaliser qu'il est aussi une charge. Ceci parce que des le bas âge, il faut lui assurer une bonne éducation sans oublier que si on en a beaucoup ils auront du mal à hériter de la part des parents qui généralement ne disposent plus que de moyens limités.

II.3.1.2. Redynamisation du milieu rural

Si plus de 90% de la population burundaise vit de l'agriculture, celle-ci ne vise que l'autosuffisance alimentaire, une autosuffisance qui n'est assurée qu'à peine au regard des rendements faibles généralement obtenus. La dégradation des sols et l'amenuisement des surfaces cultivables sont deux raisons expliquant la faiblesse du niveau de production.

Le secteur agricole doit attirer l'attention des décideurs pour qu'il ait une place de choix dans le développement économique.

« Le secteur rural gardera donc sa priorité du fait qu'il continuera à jouer le rôle prépondérant par la réalisation des objectifs d'augmentation de la production vivrière et de diminution du chômage. L'augmentation de la production contribuera à lutter contre l'exode rural ». [50]

La redynamisation du milieu rural devra passer par l'encadrement des agriculteurs, la disponibilisation des intrants dans la perspective de l'augmentation de la production vivrière. Cela permettra d'assurer à la population une sécurité alimentaire et un revenu tiré des excédents à travers leur commercialisation.

---

[50] Ministère du Plan, IIIème Plan quiquinnal (1978-1982), P.23.

Autant les revenus tirés de l'agriculture et de l'élevage ne suffisent pas pour stimuler la stabilité de la population, autant il faut étudier d'autres moyens de création d'emploi. Les activités à créer doivent être de nature à occuper les jeunes qui ne parviennent pas à continuer les études et qui souvent refusent les travaux des champs. Ces jeunes, une fois sans occupation, deviennent des délinquants ou affluent vers la ville à la quête de l'emploi.

Il est donc indispensable d'implanter des activités artisanales accompagnées d'une organisation des jeunes en association pour freiner l'envie de fuir les campagnes.

En outre, la décentralisation des services vers les autres centres urbains s'avère nécessaire afin de réduire l'attraction maximale de la capitale du pays. Les services couramment sollicités par la population doivent leur être rapprochés notamment les services administratifs, les services de santé, les écoles, les marchés, etc.

II.3.2. Mesures pour une bonne gestion foncière dans la ville de Bujumbura

Les solutions déjà proposées ne peuvent pas entièrement limiter le rythme de croissance de la ville de Bujumbura. Ce qui conduit à la prise en compte des moyens de gestion rationnelle des terres urbaines, devenues rares et difficiles à acquérir. En effet, le but visé dans la gestion rationnelle est de pouvoir concilier les espaces nécessaires pour habitat, réseaux et équipements et l'espace disponible. A ce propos, la densification s'impose afin de réduire la consommation du sol urbain et pour y parvenir deux sortes de densification sont possibles : la densification verticale et la densification horizontale.

II.3.2.1. La densification verticale

Elle est la meilleure façon de préserver le patrimoine foncier parce qu'elle est axée sur la construction en hauteur. Dans un contexte de crise de logement, les programmes d'habitat doivent être orientés dans des constructions d'immeubles capables de loger plusieurs personnes sur une petite surface. Plusieurs ménages habitent alors une seule parcelle au lieu de disponibiliser une parcelle pour chaque ménage.

Cette procédure pourrait sans doute ralentir l'extension de la ville et la consommation rapide des terres. L'avantage du ralentissement réside non seulement dans la préservation des terres mais aussi dans la réduction des distances depuis le noyau de la ville et par là les coûts des réseaux à mettre en place et les frais de transport y relatifs. Ainsi les constructions en hauteur porte un double avantage de faire bénéficier à un effectif élevé un logement et de réduire les coûts alloués au transport dans un contexte d'étalement de la ville.

II.3.2.2. La densification horizontale

Elle correspond à l'occupation des espaces restés libres dans les quartiers déjà occupés et à la réduction sensible de la taille des parcelles à attribuer.
Avant que la construction par des promoteurs immobiliers ne soit adoptée, les constructions individuelles doivent être effectuées sur des parcelles plus petites que de coutume.

En effet, les parcelles attribuées sont généralement d'une trop grande taille que les constructions prévues n'occupent pas au maximum. L'occupation de l'espace devient lâche. Le coefficient d'occupation du sol demeure faible à cause des moyens financiers précaires des bénéficiaires de parcelles souvent incapables de construire de grandes maisons. Cette occupation lâche ne gêne en rien le propriétaire de la parcelle qui estime qu'à la longue des moyens lui viendront pour mettre en valeur la parcelle.

Il faut établir une taille standard de parcelles à attribuer afin de limiter les tendances spéculatives des plus offrants en matière d'achat des parcelles. Enfin, les autorités en charge de la gestion urbaine doivent mener des contacts avec les établissements et les concessionnaires qui avaient acquis des terrains vastes pour une certaine amputation.

II.3.2.3.Inventorier et protéger les disponibilités foncières du périmètre urbain

La gestion foncière n'est efficace que si la situation du patrimoine est connue au jour le jour. Lors de nos enquêtes, nous avons découvert que les données sur la surface déjà urbanisée et celle destinée à l'aménagement futur ne sont pas bien connues.
Il faudra faire une évaluation permanente de l'occupation du sol, de la taille et du type de parcelles, du statut juridique de toutes les terres du périmètre urbain.

Il faudra que la Direction générale de l'Urbanisme et de l'Habitat mène des consultations ou travaille de commun accord avec l'administration locale pour empêcher l'occupation anarchique des terres et que l'occupation soit autorisée après la viabilisation des terrains et leur enregistrement par les services habilités.

II.3.2.4. Mise en place d'un cadre institutionnel adéquat

Bien que la D.G.U.H soit reconnue dans les opérations de délimitation de terrains, les attributions institutionnelles des services d'urbanisme, de l'aménagement du territoire, des administrations et collectivités locales compliquent forcément le contrôle et la gestion foncière.

A ce titre, la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat à qui revient la conception et la planification en matière d'urbanisme et d'habitat devra être le cadre institutionnel légitime de la gestion foncière urbaine.

CONCLUSION GENERALE

Nous ne prétendons pas avoir épuisé tous les aspects de la problématique de la gestion foncière dans la ville de Bujumbura qui est étroitement liée à des problèmes démographiques à travers l'exode rural et l'accroissement naturel.

Ces problèmes s'entremêlent et portent un coup dur au développement urbain.

S'agissant du problème démographique, l'exode rural qui gonfle les effectifs de la population urbaine résulte de la paupérisation du milieu rural et de l'attraction du milieu urbain. L'absence des sources de revenu et le chômage sont des facteurs répulsifs poussant les gens à l'âge actif vers la ville de Bujumbura qui concentre plus de 80% des emplois rémunérés.

Ainsi la population y augmente rapidement, une augmentation qui récemment a été amplifiée par la crise socio-politique ayant causé les déplacements massifs de population en quête d'une sécurisation. Toutes ces populations doivent être intégrées dans la vie urbaine, une vie exigeant un logement, des équipements et infrastructures ; donc des fonds et de l'espace.

La croissance démographique implique la création de nouveaux lotissements et l'extension conséquente des surfaces urbanisées. Dans un contexte de rareté des terres domaniales, les pouvoirs publics doivent recourir aux expropriations bien qu'elles ne soient pas faciles eu égard aux sommes exorbitantes qu'elles engagent.

Toutefois n'eût été les manquements à la planification, la consommation du sol consécutive à la croissance démographique aurait pu être maîtrisée.

En étudiant la part de la poussée démographique dans la problématique de la gestion foncière, nous constatons qu'elle est considérable ; surtout qu'elle se heurte à une planification déficiente du développement urbain.

En effet, l'absence d'une connaissance parfaite des surfaces urbanisées de celles qui ne le sont pas encore, constitue un paradoxe de la part des gestionnaires et des planificateurs en milieu urbain parce que ne pouvant savoir à quel rythme la consommation de l'espace s'effectue et en vertu de quel phénomène.

Tout effort de gestion foncière doit procéder par l'inventaire exact des terres disponibles, des secteurs susceptibles d'être intégrés dans le périmètre urbain, de l'évaluation des besoins en fonction des demandes exprimées et enfin d'un choix de régulation de ces demandes sur des bases équitables.

Devant l'évolution positive de la population et l'amenuisement continuel des terres, la politique des parcelles individuelles ne peut plus être poursuivie sachant que plusieurs demandes resteraient non servies. L'envie de posséder une propriété doit être limitée pour ne rester que dans le souci de loger les habitants. Cette mentalité déjà encrée dans la mémoire des gens n'est pas facile à effacer mais le choix ne peut être autre et les pouvoirs publics ne doivent pas céder à n'importe quel prix afin de doter la ville d'un développement graduel et harmonieux.

Nous avons essayé de proposer quelques solutions dont la prise en compte pourrait ralentir l'extension rapide de la ville et réduire la consommation des terres. Elles pourront aussi interpeller tous ceux qui s'intéressent au développement de la ville où généralement le rythme de croissance démographique dépasse celui de la disponibilisation foncière.

Au terme de notre travail, il importe de signaler que plusieurs obstacles se sont érigés sur notre voie de recherche.

En effet, peu de recherches sur la situation foncière dans la ville de Bujumbura ont été effectuées ce qui rendait difficile l'efficacité de notre recherche.

BIBLIOGRAPHIE

I.OUVRAGES GENERAUX.

1.ARNAUD, (M.) et GUIDI, (M.), Mise à jour du Plan Directeur de Bujumbura en relation avec la Banque Mondiale, Bujumbura, 1987, 62 p.

2.BELLON, (R.) et DELFOSSE (P.), Codes et Lois du Burundi, Bruxelles, Larcier, 1970, 1091 p.

3.BERTRAND, (M.), La question foncière dans les villes du Mali, Paris, Ed.Karthala et ORSTOM, 1994, 327 p.

4.BIDOU, (J.E) et alii, Géographie du Burundi, Paris, Hatier, 1991, 288 p.

5. CATHELINAU (J.) et VIGUIER, (J.L), Technique du droit de l'urbanisme, Paris, 1979, 420p.

6.CAVEL, (P.), Construire la ville africaine, Paris, Karthala, 1990, 1979, 143 p.

7.DENIS, (J.), Le phénomène urbain en Afrique Centrale, Bruxelles, Gembloux, Ed.Duculot, 1958, 408 p.

8.DURAUD-LASSERVE, (A.), Exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde, accès au sol et au logement, Paris, Harmattan, 1986, 198 p.

9.FROMONT, (M.) et alii , Les instruments juridiques de la politique foncière des villes, Dijon, Bruyant, 1978.

10.GAHAMA, (J.), Le Burundi sous l'administration belge : la période du mandat (1919 – 1939), Paris, Karthala, 1983, 485 p.

11.GUICHAOUA, (A.), Destins paysans et politiques agraires en Afrique centrale, Paris, Harmattan, 1989, 208 p.

12.NAHAYO, (A.), Burundi : Croissance démographique. De la crise foncière monétaire rurales à la crise foncière immobilière urbaine. Quelles pistes de réflexion pour quelles solutions ? Bujumbura, UPP, 1988, 166 p.

13.NDAYIRUKIYE, (S.) et alii, Bujumbura centenaire : croissance et défis, Paris, Harmattan, 2002, 355 p.

14. ROGER (S. A), Droit de la construction, Paris, P.U.F, 1977, 655p.

15.SAUVY (A.), Théorie générale de la population, Vol.I, Economie et population, Paris, PUF, 1962, 370 p.

16.VERHAGEN, (P.), Le problème de l'habitat rural en Afrique noire, Bruxelles, CEDESSA, 1960, 325 p.

17.WATERTSON, (A.), La planification du développement, Collection Tendances actuelles, Ed. France-Empire, 1988, 540 p.

II.THESES ET MEMOIRES

1.BARANDEMVYA, (F.), Le cosmopolitisme de la ville de Bujumbura : une conséquence de l'hospitalité du Burundi, Bujumbura, Ecole de Journalisme, 1989, 50 p.

2.KIBUKA (A.) et NEGAMIYE (E.), La poussée démographique et le problème de logement à Bujumbura, ISCAM, 1979, 72 p.

3.MANIRAKIZA (R.), Expansion spatiale, démographique et développement économique de la ville de Bujumbura de 1979 à nos jours, UB/F.L.S.H, 1995, 120 p.

4.MASHANDARI (E.), Quartier Ngagara (1952-1997) : de la « Cité Jardin » au quartier résidentiel dense, Bujumbura, UB/FLSH, 1997, 114 p.

5.NDEZWENAYO (J.), Evolution démographique et problèmes de logement dans la ville de Bujumbura : Cas des quartiers Buyenzi, Bwiza et Nyakabiga, Bujumbura, UB, F.L.S.H, 2003, 113 p.

6.NYANDWI (A.), Habitat non cadastré à Bujumbura : Le cas de la cellule Gituro, Bujumbura, Ecole de Journalisme, 1991, 58 p.

7.NYANDWI (J.J.), Croissance démographique et urbanisation. Quel avenir au Burundi ?, FSEA, 1986, 157 p.

III.RAPPORTS ET DOCUMENTS OFFICIELS

1. Ministère de l'Intérieur, Recensement général de la population 16 Août 1979, Tome 2, Volume 1, 1983, 83 p.

2. Ministère de l'Intérieur, Département de la Population, Recensement général de la population et de l'habitation 16 Août 1990, Tome 2, Volume 16, 1992, 261 p.

3. Ministère de la Planification du Développement et de la Reconstruction, Population burundaise de 1990 à 2003. Appui à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale de la population, UPP, 2001, 111 p.

4.MTPE, Rapport du groupe de réflexion sur la problématique de l'accès à l'habitat urbain, Bujumbura, 1994, 21 p.

IV.ARTICLES ET REVUES

1.GATALI (J.B), Bujumbura des origines à nos jours in Culture et Société, revue de civilisation burundaise, Bujumbura, 1979, Vol.II, n°1, p.32-48.

2.DUHOURCAU (F.) et BIRABEN (J.N), « La mesure de la population dans l'espace » in population, Janv-Fév.1974, n°1, p.115-124.

3.NGONGANG-OUANDJI (A.) "L'expropriation pour cause d'utilité publique » in Revue Juridique et politique, Indépendance et coopération, 1970, n°4, PP.970.

4.NSABIMANA (S.), « Bujumbura a cent ans (1896 – 1996) » in Le Renouveau du Burundi, n°4899 du 14 Déc.1996, Bujumbura, 1996.

5.RUDIPRESSE « De la création et du développement d'Usumbura », Supplément au Bulletin RUDIPRESSE n°105 du 7 mars 1959, Usumbura, 1959.