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

Analyse socio-économique des problèmes de l'habitat au Burundi

Gahungu, Fidèle ; Tharcisse KAMBAYEKO

1980-12
UB
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/848

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

U N I V E R S I T E D U B U R U N D I
FACULTE DES SCIENCES ECONOMIQUES
ET ADMINISTRATIVES

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DES PROBLEMES DE L'HABITAT AU BURUNDI

par

Fidèle GAHUNGU
et
Tharcisse KAMBAYEKO.

Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Licencié en Sciences Economiques et Administratives Option : Gestion et Administration.

Bujumbura, Décembre 1980.

A tous nos parents, frères et soeurs,

A tous ceux qui nous sont chers,

Nous dédions ce mémoire.

AVANT-PROPOS

Au terme de ce travail, nous tenons à témoigner notre vive reconnaissance à tous les professeurs de la faculté des Sciences économiques et administratives pour la formation économique dont ils nous ont doté.

Nos remerciements s'adressent plus spécialement aux professeurs Monsieur Peter WALKER et Monsieur l'Abbé Philippe SIRIBA respectivement directeur et co-directeur du mémoire qui, en plus de leurs nombreuses et lourdes tâches, ont bien voulu diriger ce travail.
Leurs remarques et leurs conseils nous ont été d'une très grande utilité.

Nous exprimons aussi notre profonde gratitude aux divers services du pays qui ont eu l'amabilité de nous fournir quelques renseignements voire de nous prêter quelques ouvrages dont nous avions besoin. Nous pensons notamment au Département de l'Habitat Rural, à l'URBAPLAN, au Département des Etudes et Statistiques, à l'Office National du Logement, à la Société Immobilière Publique, etc.

Nos remerciements s'adressent enfin à toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de ce travail.

NTRODUCTION GENERALE

Le Burundi, pays à vocation essentiellement agricole, connaît bien des ifficultés tant économiques que sociales notamment en matière d'agriculture, 'éducation, de santé, de commerce tant intérieur qu'extérieur, etc. ces problèmes que nous venons d'évoquer s'ajoute un autre non moins négli- eable pour un développement harmonieux du pays et qui a fort retenu notre ttention : celui de l'habitat tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

Avant d'entrer directement dans le fond du sujet, précisons d'abord ce que ous entendons par les termes "habitation" ou "logement" d'une part et "habitat" 'autre part. Ces termes sont définis différemment selon les individus. n effet, beaucoup de gens ont tendance à limiter l'habitation ou logement au imple bâtiment matériel où une personne tient habituellement sa demeure. Or, l'habitation comprend non seulement le bâtiment, mais également tous les services ; installations nécessaires au bien-être physique et social de celle-ci ainsi que s divers programmes distincts concernant la santé, l'enseignement et l'emploi".(1) fait, cette notion est plus étendue. Elle englobe tous les services auxiliaires installations collectives indispensables au bien-être de l'être humain. r ailleurs, la notion d'habitat désigne l'ensemble des conditions physiques et ographiques dans lesquelles vivent nos populations. is remarquons ainsi que la notion d'habitat est encore plus large que les termes abitation" ou "logement" de même que ces derniers embrassent plus de domaines les termes "habitat" ou "maison".

En effet, le logement est à nos jours une des questions les plus préoccupantes les plus angoissantes pour les habitants du pays. nombre de mal logés croît de plus en plus, et ceci entraîne automatiquement la inution du rendement de la population. La pénurie de logements décents a donc effets néfastes sur le développement économique d'un pays. Du fait de ses ercussions multiples, il (le logement) constitue un frein puissant au développe- harmonieux du pays et à la satisfaction de ses habitants. (2) quisition d'un logement décent est un des moyens efficaces pour préserver la é des populations contre les maladies et, par voie de conséquence, augmenter capacité de production.

Nations-Unies : Le rôle du logement dans la vie sociale. New York, 1978, ESA/OTC/SEM/77/2 p.4.

Michel BOSCHER : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la région de Paris T.2 p.295.

En matière de logement dans les zones urbaines, des études ont été réalisées par certains organismes tel que l'Urbaplan, le PNUD, etc.
Dans le présent travail, nous essayerons d'étudier la problématique du logement tant en milieu rural qu'en milieu urbain. Néanmoins, il paraît utile de souligner la liaison qui existe entre le milieu urbain et le milieu rural en matière de logement. Cette liaison se matérialise surtout par l'exode rural et les migrations internes.

La question du logement se pose à différents niveaux et pour différentes couches sociales.
En milieu rural, le problème est plutôt d'ordre qualitatif que quantitatif.
En effet, beaucoup de ménages vivent dans des huttes inconfortables, mal entretenues où sévissent diverses maladies causées par le mauvais entretien.
A la campagne, chaque ménage a sa propre habitation, mais la qualité de cette dernière laisse à désirer pour la plupart des cas.
En milieu urbain, le problème est aussi bien qualitatif que quantitatif. La ville de Bujumbura en particulier souffre à l'heure actuelle d'une crise du logement mais dont l'origine ne date pas de longtemps. Suite à l'exode rural et à la surface limitée de terrains à bâtir, beaucoup de gens ne trouvent pas où loger. Les jeunes gens quittent la campagne en quête peut-être d'un standing plus commode en ville. Nous constatons alors qu'un déséquilibre se crée entre le nombre de logements et la population. Cette migration incessante n'a fait jusqu'ici que contribuer pour une large part au renforcement de ce déséquilibre.
L'insuffisance de la construction a entraîné des déséquilibres sociaux entre d'une part les classes moyennes et aisées qui parviennent facilement à se loger parce que disposant des moyens financiers suffisants et d'autre part les classes inférieures moins favorisées, se contentant de vivre dans des maisons vétustes et inconfortables. Les bons logements sont d'un prix si élevé qu'il est quasiment impossible pour la grande majorité de la population urbaine d'en faire usage.

L'amélioration de l'habitat doit être considérée comme l'un des principaux moyens de résoudre les problèmes socio-économiques. Elle est un instrument de politique de croissance économique et non plus simplement le résultat du développement économique.
Alors, afin d'assurer le bien-être physique et moral de la population, le gouvernement a lancé une politique de regroupement des populations en villages pour l'amélioration de l'habitat rural et un programme de construction de logements pour le plus grand nombre et à un prix accessible en milieu urbain.

Toutes ces considérations que nous venons de faire parmi tant d'autres nous ont ainsi conduits à adopter le plan ci-dessous :

concernera l'évaluation et la détermination des besoins en logement.
Cette partie comprendra quatre chapitres.
Dans le premier chapitre, nous parlerons des objectifs sociaux dans les politiques de logement.
Dans le deuxième chapitre, nous analyserons la crise du logement, de ses causes ainsi que de ses implications sur la vie économique et sociale de la population.
Un certain nombre de considérations sur l'habitat urbain fera l'objet du troisième chapitre, tandis que le quatrième et dernier chapitre de cette première partie sera consacré aux problèmes de l'habitat rural.

La seconde partie essayera d'apporter des solutions à ces problèmes de l'habitat par l'action interventionniste du secteur public. Parmi ces solutions, nous pouvons préalablement citer dans le chapitre V la politique du regroupement des populations en villages en vue d'améliorer l'habitat rural et/dans le chapitre VI l'intervention de l'Etat en matière de construction pour faire face à la carence de logement en milieu urbain.

PREMIERE PARTIE : EVALUATION ET DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENT

Comme dans la plupart des pays en voie de développement, les conditions de logement sont telles qu'il faut parler de besoins de logements, c'est-à-dire du nombre insuffisant d'habitations répondant au moins à certaines normes minimums.

En effet, le besoin de logement est un des besoins **fondamentaux** car il conditionne de façon évidente l'existence même de la famille ainsi que son épanouissement.

"Le logement est le cadre qui permet à la famille de vivre comme elle l'entend... C'est à la fois un lieu de réunion et **d'intimité**, le lieu où chacun dans une certaine liberté par rapport aux autres peut épanouir sa personnalité propre"(1).

---

(1) M. BOSCHER : op.cit., p.295.

HAPITRE I : LES OBJECTIFS SOCIAUX DANS LES POLITIQUES DE LOGEMENT.

.1. Le logement, besoin fondamental ou instrument de la politique au développement.

Tout plan national de développement se fixe les objectifs qu'il s'efforce
e réaliser. Ces objectifs sont déterminés en rapport avec les ressources dispo-
ibles et besoins du pays.
es objectifs sociaux incorporés aux plans de développement visent à satisfaire
t à améliorer le bien-être social de la population, élever le niveau de vie de
ette même population.
e Burundi met surtout l'accent sur les besoins les plus pressants telles l'ali-
entation et les infrastructures sociales (écoles, dispensaires, foyers sociaux,...)
i on examine les différents plans de développement, très rares sont ceux qui
ettent au premier rang le développement du secteur de l'habitation.
e secteur semble ignoré, car c'est un secteur qui, à première vue, n'augmente
as le produit national.
troisième Plan Quinquennal 1978-1982 place ce secteur au quatrième rang, après
secteur primaire, celui de l'infrastructure sociale et administrative et celui
l'infrastructure routière.
, comme nous pouvons le remarquer, le logement contribue très efficacement au
veloppement d'un pays. C'est un besoin fondamental qu'il faut essayer de satis-
ire à tout prix.
logement est considéré comme un des objectifs instrumentaux pour aboutir au
veloppement du pays. C'est un instrument de la politique de croissance économique.
me nous le verrons dans la deuxième section de ce chapitre, un bon logement
met une amélioration de la vie familiale et une stabilité économique assez
ortante.
uellement, les besoins en logement sont pressants. Alors, il faut redonner au
ement toute son importance car c'est autour de lui que s'ordonne toute la vie
iliale. C'est aussi là où la personnalité de l'homme peut s'épanouir.

Les objectifs sociaux des politiques de logement proprement dits.

En matière de logement, les problèmes rencontrés se classent en deux caté-
es à savoir les problèmes d'ordre quantitatif et ceux d'ordre qualitatif.
verrons au cours de ce travail les réalisations faites par les autorités
ndaises dans le sens de l'amélioration de l'état du patrimoine immobilier et
gmentation du nombre de logements surtout en milieu urbain.

Les objectifs sociaux des politiques de logement consistent en l'acquisition
abri salubre en vue d'une amélioration de la vie familiale et de la stabilité

n effet, les différents plans de développement de notre pays doivent avoir comme bjectif l'ambition de procurer des logements convenables à toute la population. nsuite, ces logements doivent être assez spacieux pour servir de cadre principal la vie familiale.

insi, nous constatons que la qualité d'un logement influence beaucoup la productivité et la stabilité familiale.

oncernant la stabilité économique, il convient de noter ici que l'habitation joue n grand rôle économique en tant qu'investissement ou modalité avantageuse d'épargne. est dire que avoir une maison à Bujumbura par exemple constitue une accumulation revenu pour le propriétaire pendant une durée assez longue. En outre, l'habitaon est un produit stable qui ne subit pas les effets d'inflation.

ns les zones urbaines, le gouvernement doit faciliter dans la mesure du possible équitable répartition des ressources affectées au logement en vue d'atténuer les égalités sociales.

tte mesure le conduit à élever le niveau d'acceptabilité d'un logement à un moment en milieu donné.

ur cela, il faut d'abord évaluer les besoins de la population et les ressources sponibles du pays. Ensuite, il faut codifier les dispositions relatives aux habitions salubres et d'un prix modéré.

tons ici que l'évaluation de ces besoins est fonction de trois facteurs fondamentaux accroissement démographique, le remplacement ou l'entretien des habitations vétustes nsi que l'émination de la pénurie actuelle de logements.

En milieu rural, le gouvernement doit faire un recensement général du logement ur en améliorer les conditions sanitaires, et partant, réduire les disparités tre les zones urbaines et les zones rurales.

Bref, le problème de logement constituerait un handicap au développement onomique et social de notre pays si le gouvernement ne lui attribue pas une place sez prépondérante dans les différents plans de développement.

APITRE II : LA CRISE DU LOGEMENT ET SES CAUSES.

Nous avons déjà mentionné dans le chapitre précédent que le besoin de loge-
nt est un des besoins fondamentaux pour l'être humain. Nous avons aussi vu qu'on
ut analyser ce problème sous deux aspects distincts à savoir : la structure
antitative (nombre et taille ' ' logement) et la structure qualitative (confort
âge de logement).
crise du logement est conditionnée par des techniques nouvelles de la construction
du système de financement mis à la disposition de ce secteur.

.1. Description de la situation actuelle au Burundi.

Un des problèmes qui préoccupent énormément les habitants du Burundi est
lui du logement.
mme nous le verrons dans les chapitres suivants, ce problème de logement se pose
fféremment selon qu'il s'agit de la ville ou de la campagne. En ville, le problème
t d'ordre qualitatif et quantitatif alors que dans la campagne il est surtout
ordre qualitatif. Toutefois, nous tenons à signaler que le problème se fait
tout sentir dans les centres urbains.
plupart des ruraux habitent dans des huttes qui diffèrent fort peu de celles que
urs ancêtres construisaient.
aucoup de maisons d'habitation sont recouvertes de paille et sont mal entretenues.
taines même abritent le bétail qui peut transmettre certaines maladies aux coha-
ants humains.
is les zones urbaines, le problème est tout autre. A Bujumbura, si le cas de ceux
. dorment dans la rue ne s'est pas encore produit, cela ne signifie pas que le
oblème de logement n'existe pas.
se pose au niveau du surpeuplement de certains quartiers de la ville et de la
ncentration de plusieurs individus dans un même et petit logement. On constate
exemple dans les plus petits logements de 1 à 2 pièces que le nombre de personnes
: généralement beaucoup plus élevé que le nombre de pièces. On trouve parfois des
gements de 1 ou 2 pièces abritant plus de 9 personnes.
is les quartiers dits modestes de Bujumbura, c'est-à-dire toutes les zones de la
le, mis à part le Quartier Asiatique et Rohero, la plupart des maisons qui s'y
uvent ont des chambres tellement étroites qu'en moyenne une personne occupe
lement un espace habitable variant de 4,2 à 7,5 m^2(1).

PNUD : Projet de Développement intégré de l'Habitat. BDI/78/004
Etude de l'Habitat à Bujumbura, mars 1978, p.70.

eci peut s'expliquer par le fait que ces quartiers accueillent des gens à bas
: moyen revenu qui sont incapables de se construire un nouveau logement ou de
ouer une maison assez spacieuse dans les quartiers aisés où le loyer est excessi-
ement très coûteux pour eux.

ar ailleurs, la qualité des maisons de ces quartiers modestes laisse encore à
ésirer.

Nous venons de voir que le problème de logement au Burundi se pose avec
uité; mais quelles en sont les causes ?
i Burundi, les causes de la crise du logement sont multiples, mais les deux
rincipales sont essentiellement les causes démographiques et les causes économiques
uxquelles vient s'ajouter la situation géographique de notre pays en matière
'approvisionnement des matériaux de construction.
n construisant des logements en qualité et en taille insuffisantes, les responsables
u secteur de l'habitation multiplient le nombre de mal logés pour l'avenir compte
nu justement de la poussée démographique.

.2. Problèmes du coût de la construction.

Comme nous venons de le signaler plus haut, l'une des causes de la crise du
gement ici au Burundi est celle d'ordre économique et plus particulièrement celle
coût de la construction.
ucoup de facteurs font monter le coût de la construction à savoir :

a) Le coût des terrains
b) L'apparition de nouvelles normes
c) Le prix de revient de la construction qui comprend :
   - les matériaux manufacturés qui coûtent de plus en plus cher (voir les annexes)
   - la main-d'oeuvre
   - les marges bénéficiaires
d) Les frais financiers
e) Les frais administratifs (1).

lifférents problèmes du coût de la construction ne se posent pas avec la même
ur en milieu rural et en milieu urbain, les normes exigées étant différentes
milieu à l'autre.

---

ations-Unies : Le financement de l'habitation et des services collectifs dans les pays en voie de développement, New York, 1968, ST/SOA/79 pp.21-22.

II.2.1. En milieu rural.

A côté des constructions "modernes" dans les centres urbains du pays qui constituent une proportion considérable du patrimoine immobilier, les logements en milieu rural sont encore pour la plupart de type traditionnel, conçus en fonction de l'héritage culturel et des techniques locales pour être construits avec les matériaux dont on dispose sur place.
Le coût de la construction dans les zones rurales pourrait être influencé par les matériaux utilisés et la main-d'oeuvre. Or, nous observons dans la plupart des cas que chaque paysan construit lui-même sa propre maison ou avec une main-d'oeuvre familiale. Dans certaines régions du Burundi, les gens travaillent en équipe et le propriétaire de la case ne rémunère ceux qui l'ont aidé qu'en nature (bière). Cette technique, qui malheureusement disparaît de plus en plus, a un avantage en ce qui concerne le gain du temps.

Tous ces éléments qui reposent sur des observations générales montrent que les maisons des zones rurales sont le plus souvent construites par des gens de la localité qui ignorent des techniques modernes de construction en utilisant des matériaux à bon marché. Ainsi, la construction de ces maisons est d'un prix modique et peut même ne rien coûter dans le cas où on fait appel à la main-d'oeuvre collective. Généralement, une maison assez modeste peut prendre toute une année pour être achevée par un seul individu.
Les maisons de caractère permanent offrant une surface de l'ordre de 56 m^2 (8m x 7m), construites en ciment sur un terrain acheté et recouvertes de tôles ondulées en aluminium coûtent approximativement 124.500 FBu.(1).
Cette somme représente 1,2 fois le revenu annuel d'un travailleur qualifié (2).

II.2.2. En milieu urbain.

Comme partout en Afrique, on cherche dans les villes à remplacer les maisons traditionnelles conçues en fonction de l'héritage culturel et des techniques locales par des maisons plus modernes dont la qualité est indéniable.
Malheureusement au Burundi, le niveau de revenu national par tête d'habitant étant encore bas et le prix des matériaux de construction montant d'une façon vertigineuse, les gens sont obligés d'habiter de pauvres quartiers.

---

(1) Propos d'une personne enquêtée à Gitega.
(2) O.M. n°630/138 du 28 juin 1977 portant fixation des salaires minima par catégorie professionnelle.

C'est ainsi par exemple qu'à Bujumbura, le gravier trié qui coûtait en 1967 333 FBu le m^3 et la brique cuite 1 FBu par pièce (1) coûtent en 1979 respectivement 3 500 FBu le m^3 et 4 FBu la pièce, soit un accroissement de 944,8 % pour le gravier trié et 300 % pour la brique.

Pour étoffer dans le même sens, nous allons tracer un tableau récapitulatif de l'évolution des prix de certains matériaux de construction à Bujumbura.

Tableau n° 1 : Prix de certains matériaux de construction à Bujumbura.

n°	Désignation des produits	Unité	Moyennes annuelles			
			1976	1977	1978	1979
1	Ciment	tonne	12.240,0	12.240,0	12.240,0	19.741,58
2	Brique cuite	pièce	2,0	3,0	3,8	4,0
3	Sable	m^3	350	357,0	829,8	1.100,0
4	Gravier trié tout venant	m^3	-	3.000,0	3.500,0	3.500,0
5	Carreaux en ciment 20x20	pièce	27,3	32,0	32,0	39,17
6	Fer à béton 10 mm	kg	95,26	81,6	72,7	81,6
7	Bloc ciment 20x20x40	pièce	35,7	42,8	108,9	188,17
8	Tôles planes 1ère + 2 mm	kg	75,65	83,2	86,7	102,72
9	Tôles ondulées 3 branches 2506	pied	127,5	127,5	-	208,0
10	Tôles Eternit 5 mm gris	pied	102,0	102,0	112,2	124,0
11	Baignoire en fonte	pièce	16.291,49	15.251,0	-	-
12	Robinet cuivre 60 %	pièce	218,28	218,28	568,0	515,0
13	Cables électriques VFBL 2x2,5 mm^2	m	114,06	146,9	145,0	-
-	Chaux du pays	tonne	13.333,3	14.666,7	10.250,0	12.666,67
	Peinture (couleur latex)	kg	168,38	194,8	154,0	174,0
	Clous 8 cm	caisse de 50 kg	-	-	6.500,0	6.500,0

Source : Ministère du Plan, Département des Etudes et Statistiques.

Le lecteur de ce tableau constatera que la presque totalité des différentes rubriques a sensiblement augmenté en valeur au cours de la période 1976-1979. La grande part des matériaux nécessaires à la construction d'une maison en matériaux durables étant importée, elle subit les effets de l'inflation et bien d'autres coûts tels que le transport ou les frais de transit, de stockage, etc.
Ainsi par exemple, les frais de transit sur les matériaux de construction Kigoma - Bujumbura et Port de Bujumbura se sont accrûs dans l'ordre de 110 % entre mai 79 et mai 80 (1).
De surcroît, les produits locaux tels que le sable et la brique cuite ont également fluctué vers la hausse.

Pour ce qui concerne les coûts des terrains en vigueur, ceux-ci n'ont pas changé depuis 1943 jusqu'aujourd'hui (Arrêté Ministériel du 25/2/1943 relatif à la location et à la vente des terres domaniales).

Le tableau suivant nous montre la disparité des prix dans les divers quartiers de la capitale (2).

Tableau n° 2 Coûts du terrain à Bujumbura.

Quartier	Vente prix/m^2	Location prix/m^2
Quartier commercial	80 FBu	8 FBu
Quartier résidentiel	60 FBu	6 FBu
Quartier industriel et artisanal	30 FBu	3 FBu
Quartier Nyakabiga	20 FBu	2 FBu

Les modalités d'attribution des parcelles à bâtir sont fixées suivant la formule :

$$S.F. = \frac{0,525\ T\ N}{Pm^2} \quad (3)$$

S.F. = Surface forfaitaire
T = Traitement mensuel
N = Durée maximale de remboursement (15 ans)
Pm^2 = Prix moyen de la construction au m^2 : 23.000 FBu (4).

Ministère du Plan, Département des Etudes et Statistiques.

A. KIBUKA et E. NKUNDIYE : La poussée démographique et le problème de logement à Bujumbura, Mémoire de l'ISCAM, A.A. 1978-1979, p.48.

O.M. conjointe n° 720/35 du 18/2/1980 fixant la surface forfaitaire prévue pour l'application du décret-loi n° 1/20 du 10/7/1979

ne fois le terrain acquis, l'Administration exige de l'acquéreur du terrain ertaines conditions de sa mise en valeur qu'il doit respecter s'il ne veut pas rdre la parcelle.

> "Le contrat de location de la parcelle (du terrain) prévoit la mise en valeur. La durée du bail normal est de 2 ans. Après l'expiration du bail initial, si la mise en valeur n'est pas complète endéans les 2 ans, l'Administration peut renouveler le bail en exigeant la continuation de cette mise en valeur. Si rien n'est fait, le gouvernement prend purement et simplement la parcelle" (1).

Le coût de la construction est également accentué par l'apparition de uvelles normes. Lorsque le niveau de vie d'une personne augmente, celle-ci a ndance à chercher un logis beaucoup plus confortable que celui d'avant. i au Burundi, le nombre de fonctionnaires va croissant, ce qui entraîne automaquement un surpeuplement dans les quartiers ayant des maisons relativement nfortables tels que Kchoro et Ngagara. nsi le loyer coûte de plus en plus cher parce que la demande dépasse l'offre.

S'agissant du prix de revient des maisons, il varie fortement selon le e de construction. Selon les estimations détaillées, le prix varie de la façon vante : (2)

Tableau n° 3 : Prix de revient des maisons à Bujumbura.

Mode de construction	Type de maisons		
	Non dur 48 m^2	Semi-dur 48 m^2	Dur 80 m^2
100 % auto-construction	48.000 FBu	-	-
50 % auto-construction + 50 % tâcherons	71.000 FBu	162.000 FBu	-
100 % tâcherons	92.000 FBu	192.000 FBu	467.000 FBu

1. KIBUKA et D. NDAYE - Op.cit. p.48,
Citation de l'URBANISME : Ministère de la Coopération, 20 rue Monsieur. Paris 7e Secrétariat des Nations

Nous remarquons ici que les maisons en non-dur et celles en semi-dur sont onstruites en auto-construction et tâcheronnats. alors que les maisons en dur ont presque toujours construites par des tâcherons.
'auto-construction est pratiquée par moins de 30 % de la population. Le manque de avoir-faire est évident dans la plupart des cas. Un minimum de formation ou 'entraînement pourrait améliorer considérablement les produits de l'auto-construction.

Le propriétaire d'une maison doit en outre considérer dans la fixation du rix de vente ou du main de location de sa maison les différents frais engagés à avoir les frais financiers (intérêts dûs aux organismes prêteurs du capital, mortissements, frais d'entretien, etc.) et les frais administratifs (impôts et axes).
ce propos, le taux de l'impôt diffère suivant les différents quartiers.
ns la commune de Bujumbura par exemple, ce taux est fixé à 50 F/m^2 dans les artiers Rohero I et Rohero II, à 35 FBu/m^2 dans le quartier Ngagara et enfin 30 FBu/m^2 dans les autres quartiers.
Gitega, il est fixé à 25 FBu/m^2 et à 15 FBu/m^2 dans les autres localités du pays(1).

Nous venons de voir dans le paragraphe consacré au milieu urbain qu'une maison leste coûte relativement cher et est par conséquent inaccessible aux gens dispo- it d'un faible revenu.
ussi, "si l'on veut que les programmes soient accessibles à un plus grand nombre conomiquement faibles, il faut s'attacher à construire des logements d'un coût rdable et susceptibles d'amélioration et non pas des habitations de très bonne lité dont le coût excède les ressources pour la plupart des habitants"(2).
r ce qui concerne le prix de revient de la construction, il y a moyen d'améliorer tablissement des plans et des techniques de construction et réduire ainsi le coût matériaux. Ceci est évidemment difficile à réaliser, le travail étant surtout ervé aux ingénieurs architectes.

A. CHAUVAUX : Cours de Techniques fiscales dispensé à l'U.B. en 2e année, Faculté des S.E.A., A.A. 1977-1978.

Nations-Unies : Le rôle du logement dans la vie sociale, New York, 1978 E/CN.5/OTC/SEM/77/2 p.4.

C'est ainsi que pour résoudre le problème du coût du logement, le troisième Plan quinquennal préconise l'amélioration de la commercialisation, de la manutention et du transport.

Cette politique se fonde plusieurs aspects dont :

- le développement de l'industrie locale des matériaux de construction, du bâtiment et des travaux publics
- les recherches du Bureau Central Technique afin d'étudier les produits nouveaux mieux adaptés aux constructions locales
- le calcul du prix de revient des entreprises afin d'aboutir à un contrôle sévère des marges bénéficiaires et des frais généraux importants
- le relèvement du niveau professionnel des ouvriers et des entrepreneurs et une continuité des programmes de construction
- enfin la définition des normes de construction et la détermination du plancher habitable, afin de favoriser la construction des logements décents et moins coûteux (1).

.3. Problèmes d'explosion démographique et des migrations internes.

La crise du logement est indéniablement liée aux problèmes de l'explosion démographique et aux migrations internes.

Sur une superficie de 26109 km^2 (les eaux du Lac Tanganyika exclues), le Burundi compte une population de l'ordre de 4.021.910, soit une densité de 154,0 au km^2 (2).

Le problème qui se pose ici est de pouvoir loger convenablement toute cette population. Par ailleurs, les conditions de vie relativement plus favorables dans les villes urbaines incitent les habitants des régions rurales à venir s'installer en ville.

Nous verrons dans cette section que la croissance démographique et l'exode rural constituent les deux principaux facteurs de la carence du logement.

---

(1) Plan Quinquennal de développement économique et social du Burundi, 1978-1982, p.107.
(2) "Le Renouveau du Burundi" n° 398 du 14/11/1979.

II.3.1. Problèmes d'aménagement démographique.

Vu la pénurie de logements qui existe actuellement et afin de pouvoir répondre à la demande actuelle, l'accroissement du patrimoine immobilier doit être nettement supérieur à celui de la population.
Cet accroissement démographique impose un effort d'investissement important et soutenu.
Au Burundi, si on considère le taux d'accroissement annuel qui est de 2,2 % et la densité actuelle, on constate que le problème démographique est parmi les plus urgents en matière de logement.
Le tableau suivant montre l'évolution de la population depuis 1974 jusqu'en 1979.

Tableau n° 4 : Evolution de la population selon les provinces.

Province	Population résidente totale				
	1974	1975	1976	1977	1979
Bubanza	240000	245300	250700	256200	329060
Bujumbura	359800	367700	375800	384600	460310
Bururi	414600	423700	433000	442500	457510
Gitega	644700	659000	672900	687700	682990
Muramvya	425500	434800	444400	454200	380320
Muyinga	446200	456300	478600	489100	546390
Ngozi	741800	758100	774700	791700	773330
Ruyigi	370800	379000	387300	395800	392000
TOTAL	3653400	3735900	3817200	3901300	4021910

Source : Ministère du Plan, département des Etudes et Statistiques.

N.B. : Les chiffres de 1978 ne nous ont pas été disponibles.

Ces chiffres sont éloquents en ce qui concerne l'accroissement général de la population au Burundi. Toutefois, nous constatons que certaines provinces sont plus peuplées que les autres et ceci se remarque par la disparité de densités qui existent entre ces différentes provinces du pays.

Tableau n° 5 : Densité de la population par province.

Province	Densité de 1979
[illegible]	121,5 H/km^2
Bujumbura	348,2 "
Bururi	92,3 "
Gitega	198,1 "
Muramvya	246,0 "
Muyinga	147,7 "
Ngozi	285,7 "
Rutana	68,6 "
TOTAL	154,0 H/km^2

N.B.: Les superficies utilisées pour calculer la densité n'incluent pas les eaux du Lac Tanganyika.

Source : Ministère de l'Intérieur, département de la population.

tte disparité est à diverses causes. Bujumbura étant une ville où se concentrent utes les fonctions économiques, sociales, culturelles et politiques attire un mbre de plus en plus élevé d'immigrants tant nationaux qu'étrangers. titre d'illustration, en 1970, les étrangers représentaient 55 % de toute la pulation de la Mairie de Bujumbura (1).

province de Bujumbura est plus peuplée que les autres à cause justement de cette gration. Quant à la province de Ngozi, sa forte densité peut être expliquée par climat doux et tempéré ainsi que par la fertilité de son sol.

contre, les provinces de Muyigi et de Bururi ont une densité assez faible.

me nous l'avions mentionné plus haut, le problème démographique engendre fata- ent le problème du logement.

une des variables les plus critiques affectant les évaluations des besoins de nts résultant de l'accroissement de la population concerne le nombre et la sion des ménages (2).

nte tenu du nombre moyen d'habitants par rugo qui est de 6,4 et du nombre moyen personnes par ménage de 4,7 (3), il faudrait construire des logements supplémen- rs pour réduire la pénurie existante et remplacer aussi les pertes du patrimoine obilier dues aux diverses causes.

Données recueillies à la Mairie de Bujumbura.

Nations-Unies : Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins de logements, New York 1965, ST/SOA/58 p:11.

II.3.2. Migrations à terme.

La migration est un phénomène plus ou moins continu dans le temps. Une migration, c'est un déplacement d'une zone de référence à une autre (ou un déplacement sur une distance minimale spécifiée) qui a lieu pendant une période de référence donnée, et qui a entraîné un changement de résidence" (1).

Au Burundi, nous ne disposons pas de chiffres dignes de foi en ce qui concerne le déplacement intra-provincial de la population. Les mouvements migratoires sont essentiellement constitués par le phénomène de l'exode rural.
Les données suivantes nous renseignent sur la proportion des immigrants vers Bujumbura et leur durée de séjour (2).

Population née à Buja	: 20,5 %
Séjour de 20 ans et plus	: 51,7 %
Séjour de 5 à 10 ans	: 13,8 %
Séjour de 1 à 5 ans	: 11,2 %
Séjour de 0 à 1 an	: 2,8 %
	100,0 %

Par ces renseignements, nous observons que les 4/5 de la population de Bujumbura sont constitués par des gens provenant de l'extérieur.
Cet afflux incessant vers la ville ne fait que renforcer la crise du logement à Bujumbura.
Dans beaucoup de pays, on s'attache lors de certains recensements à évaluer l'importance des migrations entre les campagnes et les villes à partir des réponses aux questions sur les mouvements migratoires.

---

(1) Nations-Unies : Méthodes de mesure de la migration interne, New York, 1971 ST/SOA/Série A/47 p.2.
(2) Urbaplan : Projet de Développement Urbain du Burundi, note intermédiaire n° 1 p. 17/5.

Pour connaître le degré d'importance de ces migrations, on pourrait utiliser la formule ci-après : (1)

$$m_{ij} = \frac{M_{ij}}{P_i} \times k$$

i = zone d'origine

j = zone de destination

m = taux de migration pour la période considérée

M = nombre de migrations ou le nombre de personnes ayant migré pendant cette période

P = effectif de la population exposée au risque migratoire pendant la période en question

k = constante, égale habituellement à 100 ou 1000

Actuellement au Burundi, il nous est pratiquement impossible de savoir le taux exact de migration parce que l'absence des statistiques ne nous permet pas de calculer les différents paramètres de cette formule. Néanmoins, nous observons que la ville de Bujumbura attire progressivement un nombre de plus en plus important d'individus plus que les autres régions du pays.

(1) Nations-Unies : Op. cit. p.44.

II.4. Conséquences de la crise sur la vie économique et sociale de la population.

La pénurie de logement est au centre de nombreux problèmes socio-économiques importants. La satisfaction du besoin de logement conduit à un équilibre démographique et sanitaire.
En effet, dans les vieux quartiers où les gens sont entassés dans des maisons assez restreintes, le taux de mortalité y est très élevé par suite d'une dégradation des conditions hygiéniques. La fréquence des maladies dans les logements mal tenus a un impact négatif sur la productivité de la population en général et l'équilibre familial en particulier.
Dans les zones rurales où la plupart des maisons sont construites avec des matériaux rudimentaires, il n'est pas rare de constater divers accidents dûs à la faible qualité de ces maisons : intempéries, fréquence de diverses maladies, risques de vol, incendie, etc. Cet état de choses peut s'expliquer par le fait que la quasi-totalité des logements dans ces zones ont un toit défectueux et, par là, laissant pénétrer l'eau pendant les périodes pluvieuses. En outre, un certain nombre de ménages non moins négligeable cohabitent encore avec les animaux domestiques dans une maison de petite dimension.
Quand on ajoute l'état des portes utilisées dans les milieux ruraux, il ressort de cette constatation que les voleurs ou autres criminels ne trouvent pas d'obstacle à pénétrer dans ces maisons.
Enfin, pour éviter le danger dû à l'incendie surtout pendant la saison sèche, une solution envisagée serait de remplacer le chaume par des tuiles ou tôles.

Dans les deux derniers chapitres de cette première partie, nous essayerons d'analyser successivement les problèmes spécifiques de l'habitat en milieu urbain qu'en milieu rural.

CHAPITRE III : PROBLEMES DE L'HABITAT URBAIN.

III.1. Causes de l'urbanisation.

Nous avons souligné plus haut que l'absence des données statistiques reste la difficulté majeure à laquelle on se heurte si l'on veut étudier minutieusement le phénomène des migrations internes. Toutefois, il est bien évident que ce phénomène crée des problèmes économiques et sociaux dans la ville de Bujumbura.

Dans les paragraphes qui suivent, nous allons simultanément étudier les forces d'attraction et de répulsion sous leurs aspects économiques et sociologiques ainsi que la concentration de toutes les fonctions à la capitale comme cause d'urbanisation.

III.1.1. Forces d'attraction.

La ville offre de multiples aspects qui contrastent avec la stagnation du milieu rural et son bas niveau de vie. Beaucoup de jeunes Barundi quittent la campagne en quête d'un meilleur emploi et d'existence.

La recherche d'emploi ou d'un meilleur emploi constitue indiscutablement une motivation profonde dans les décisions de migration" (1).

Parmi les causes de ces forces attraction, ajoutons aussi la différence de revenu et le désir de participer dans une économie monétarisée.

Les catégories de gens qui affluent vers Bujumbura sont essentiellement composées d'une bonne partie d'élèves qui, après avoir échoué dans leurs études, méprisent les conditions de vie à la campagne pour chercher un emploi rémunérateur.

Malheureusement, ces jeunes gens n'étant pas qualifiés en aucun métier, ne trouvent pas facilement de travailler et, par conséquent, deviennent ou des chômeurs partiels ou des chômeurs complets.

Ces derniers se livrent au banditisme et/ou à la mendicité.

Pour les jeunes filles de la même catégorie, elles s'adonnent parfois à la prostitution afin de pouvoir survivre.

Une autre catégorie d'immigrants est constituée de personnes illettrées qui peuvent être embauchées comme boy, sentinelle, ouvrier non qualifié, etc.

---

1. HUGAILLE, ... CENTER, ...

A côté de ces forces exogènes d'attraction, il existe des forces endogènes de rupture qui constituent également une des causes d'urbanisation.

III.1.2. Forces endogènes de rupture.

Ces forces sont surtout d'ordre sociologique. Le souci de fuir le travail manuel et d'acquérir le prestige de la ville est une des motivations profondes qui pousse la jeunesse burundaise à venir s'installer dans les quartiers environnants de Bujumbura.
En effet, les jeunes scolarisés qui ne parviennent pas à continuer leurs études se familiarisent très difficilement avec le travail manuel (la houe). Ainsi, ils se lancent à la recherche d'un autre mode de vie qu'ils jugent meilleur que celui vécu dans le foyer natif. Emportés par le souci de prestige, ces jeunes adolescents veulent imiter le comportement des gens de la ville dans leur fonction de consommation.

A notre avis, le désir de fuir la tutelle familiale pour ces jeunes scolarisés fait également partie intégrante de ces forces endogènes de rupture. C'est dire que à un certain âge (20 ans), l'enfant sent de plus en plus l'autorité familiale peser sur lui et cherche par tous les moyens à devenir indépendant. La meilleure solution serait de se créer un nouveau cadre de travail en se construisant une maison par exemple. Ne disposant pas de moyens matériels pour le faire et que tous les moyens sont bons pour échapper à cette tutelle, il se dirige vers Bujumbura espérant pouvoir y prospérer.

III.1.3. Bujumbura, centre de toutes les fonctions.

Dans les paragraphes précédents, nous avons soulevé le problème de l'exode rural comme cause de l'urbanisation sans tenir compte des immigrants provenant des pays étrangers.
Bujumbura étant une ville où sont représentées toutes les fonctions administratives et politiques, commerciales et industrielles et enfin culturelles et intellectuelles, attire progressivement un nombre suffisamment élevé d'étrangers : diplomates, hommes d'affaires, touristes, religieux, etc.

Après ce bref aperçu sur les causes de l'urbanisation, nous nous efforcerons dans une deuxième phase de décrire les caractéristiques des logements à Bujumbura.

III.2. Caractéristiques des logements à Bujumbura.

Comme nous l'avons vu dans l'introduction de notre travail, le problème de logement à Bujumbura ne date pas de longtemps. Cela est d'autant plus vrai quand on compare le taux d'accroissement de la population urbaine qui est d'environ 4,7 % avec celui de la construction environ 4,5 % au cours de la période 1970-1... (1).
Actuellement, on accentuerait difficilement cet écart de 0,2 % puisque le nombre de non logés et de mal logés est assez élevé.
Les conditions dans lesquelles la population de Bujumbura est logée diffèrent d'un quartier à l'autre. En effet, dans les quartiers modestes comme Bwiza et Kamkabiga, un individu dispose d'une surface habitable comprise entre 4,2 et 12,0 m^2 tandis qu'à Rohero elle varie de 33,5 à 38,5 m^2(2).
A côté des quartiers périphériques aisés (Kiriri, Rohero, Ngagara,...) habités par les hauts fonctionnaires et les commerçants aisés, il existe des vieux quartiers où les maisons sont souvent construites en banco, parfois en briques crues voire cuites pour les plus riches. Presque tous les toits sont en tôle à l'exception des quartiers de Cibitoke et de Kinama où la presque totalité des maisons sont recouvertes de paille.
Si on accepte la définition de la ville comme étant "un regroupement de population assez important et qui se caractérise par des activités non agricoles" (3), nous pouvons aisément affirmer que Cibitoke, Kinama et Musaga sont dotés d'une urbanisation débordante et s'attaquent directement à la campagne étant donné que la grande partie de leur population vit de l'agriculture et de la vente des produits vivriers.

Que ce soit dans les quartiers centraux ou périphériques de la capitale, la caractéristique des logements à Bujumbura est qu'il s'agit dans la plupart des cas, des hommes qui sont des chefs de logement, donc ayant tout le pouvoir de décision, qui viennent s'installer en ville en laissant leurs enfants et femmes à l'intérieur du pays. On ne peut pas parler ici de familles, mais de groupement des personnes habitant sous un même toit.

---

(1) KIBUKA Astère et [illegible] IYE Emmanuel Op.cit. p.26.
(2) PNUD : Projet de développement intégré de l'habitat. BDI/78/004. Etude de l'habitat à Bujumbura, mars 1978, pp.38 et 55.
(3) Alain et Françoise CLAZE-LVE - HARROT, Albert LOPEZ : Géographie du Burundi. Le pays et les hommes. EDICEF, Strasbourg, 1979. p.106.

Certains des chefs de ménage occupent le logement en tant que propriétaires, d'autres en tant que locataires et d'autres enfin l'occupent à titre gratuit.

Tableau n° 6 : Position du chef de ménage par rapport au logement.

Position	Propriétaire		Locataire		Occupation à titre gratuit		Sans information		Total	
Quartier	V A*)	%	V A	%	V A	%	V A	%	V A	%
Rohero 1	9	36,0	4	16,0	12	48,0			25	100,0
Rohero 2	5	13,2	11	29,0	22	57,9			38	100,0
Quartier	10	45,5	11	50,0	1	4,5			22	100,0
Buyenzi	118	66,3	55	30,9	4	2,2	1	0,6	178	100,0
Bwiza	68	43,8	74	50,7	8	5,5			146	100,0
Kyakabiga	13	37,1	21	60,0	1	2,9			35	100,0
Mugugara	36	60,0	22	36,7	2	3,3			60	100,0
Nibitoke	73	69,5	30	28,6	2	1,9			105	100,0
Kamenge	105	75,0	32	22,9	3	2,2			140	100,0
Kinama	113	94,2	7	5,8					120	100,0
Musaga	34	79,1	8	18,6	1	2,3			43	100,0
TOTAL	580	63,6	275	30,2	56	6,1	1	0,1	912	100,0

Source : M.G. DAYER : Une enquête socio-économique de la Faculté des Sciences Economiques et Administratives. Résultats et commentaires, Zurich, 1979 p.115.

*) V.A. : Valeur absolue

Dans cet échantillon retenu lors d'une enquête socio-économique menée par M.G. DAYER en 1978, nous remarquons ainsi que près des 2/3 (63,6%) des logements sont habités par leurs propriétaires. Kinama vient en tête avec 94,2%. Les locataires (30,2 %) représentent moins d'1/3 des chefs de ménages. Relativement les occupations à titre gratuit sont peu nombreuses. Elles ne représentent que 6,1 %.

Si nous considérons le problème actuel des parcelles de la ville, nous voyons par les chiffres suivants que le problème du logement est angoissant à Bujumbura dans la mesure où, sur un nombre de parcelles de 11 590, le nombre moyen de personnes par parcelle est égale à 11,6. Sur un nombre de ménages

Nous verrons dans le chapitre suivant qu'il existe une nette différence en ce qui concerne le milieu rural.

Enfin, pour ce qui est de la composition familiale, les liens de parenté dans une même maison sont moins marqués à Bujumbura.

III.3. Le problème de financement.

"Seuls une économie prospère et un système de financement à la fois sain et efficace sont en mesure de fournir aux hommes en même temps qu'un foyer décent, la condition première de leur dignité et de leur bonheur"(1) : L'action du Gouvernement dans les programmes de logement vient de prendre la forme de location-vente, mais cette forme demande aussi des dotations budgétaires et d'importantes mobilisations d'épargne assez importantes.

Toutefois, cette action revêt un caractère plus souple de la part de l'utilisateur bénéficiaire en ce sens que ce dernier s'occupe uniquement des frais d'entretien et du versement d'un certain pourcentage prélevé sur son salaire mensuel.

Le tableau suivant nous montre le montant des investissements consacré à l'habitat moderne au cours de la période quinquennale 1978-1982.

---

(1) F. MARMET : Financement et délais de la construction.
Préface de M. Flamant. Paris, Colin, 1970 p.XXVI.

Tableau II . Investissements dans l'habitat moderne, 1978 à 1982

(en mn FBu, aux prix constants de 1976)

	1978	1979	1980	1981	1982	1978 à 1982
Habitat moderne urbain						
Maisons cadres						
- Logement projets publics	300	98	100	100	100	598
- Logement projets privés	25	50	50	50	50	225
TOTAL	325	148	150	150	150	823
Investissements (2,42 mn FBu par maison)	544,5	358,2	363,0	363,0	363,0	1.991,7
Habitat social (trames d'accueil)						
- Nombre de maisons	-	-	-	400	800	1.200
- Investissements (0,47 mn FBu par maison)	-	-	-	188,0	376,0	564,0
Total Investissement Habitat moderne urbain	544,5	358,2	363,0	551,0	739,0	2.555,7

Source : Plan quinquennal de développement économique et social du Burundi 1978-1982 p.108

Il ressort de ce tableau que l'ensemble des investissements dans l'habitat moderne urbain représente 3,7% du total des investissements prévus au cours du troisième Plan Quinquennal.

Le financement de l'habitat moderne se relie à toute la politique économique et financière puisqu'il commande un grand nombre de modes de financement.

C'est ainsi que sous l'autorisation de la B.R.B., les autres institutions financières installées sur place financent le secteur du bâtiment mais sous certaines conditions.

Pour le fonctionnaire de l'Etat, il doit jouir des indemnités spéciales de logement, n'avoir aucune autre raison et avoir au moins 18 mois d'ancienneté dans son travail.

Pour les autres, les Banques prêteuses doivent appuyer leurs concours de garanties suffisantes. La contribution personnelle de l'emprunteur est laissée à l'appréciation et à la décision du banquier prêteur.

Dans les deux cas, le délai de remboursement varie généralement de 4 à 7 ans pour les crédits à moyen terme, mais avec la nouvelle politique du logement, ce délai peut aller jusqu'à 15 ans.

III.3.1. Rôle de la B.N.D.E. (Banque Nationale de Développement Economique)

Parmi les institutions financières, la B.N.D.E. a été la plus importante et la plus active quant à l'octroi des crédits immobiliers au cours de la période 1970-1976.

C'est que durant les années 1977, 1978 et 1979 qu'elle a cessé de financer le secteur de l'habitation en laissant cette tâche aux autres institutions financières.

Puisque certains crédits accordés dans le cadre immobilier servent aux transformations des maisons existantes, la B.N.D.E. a contribué très efficacement à la construction de nouvelles habitations.

Généralement, le financement d'un programme de construction par une banque est fonction de la demande d'autorisation de bâtir.

Dans le tableau suivant, nous pouvons aisément remarquer l'importance de la B.N.D.E. quant à l'octroi des crédits à la construction.

Tableau n° 6 : Crédits immobiliers accordés par la B.N.D.E.

Année	Nombre de demandeurs	Montant
1970	27	23.482.000
1971	24	14.859.000
1972	14	5.084.440
1973	27	56.767.000
1974	35	34.988.000
1975	21	19.184.000
1976	15	109.709.530

Source : Ministère du Plan, Département des Etudes et Statistiques.

N.B. Dans le tableau ci-dessus, on n'a pas pu séparer les crédits affectés aux habitations et ceux affectés aux bâtiments administratifs ou d'intérêt public.

Nous observons ici que l'instabilité politique due aux événements de 1972 ainsi que l'incertitude quant aux revenus des ménages ont eu des répercussions néfastes sur le système de financement. Pour l'année 1973, le problème s'est posé différemment. Il y a eu en effet une hausse considérable des prix des matériaux de construction. Ces prix avaient presque doublé.
En 1976, une part non négligeable des crédits était affectée aux bâtiments administratifs et ceux d'intérêt public.

III.3.2. Participation des autres institutions financières au financement de l'habitation.

Outre le rôle joué par la B.N.D.E., d'autres banques en place occupent une place assez importante dans l'octroi des crédits à la construction. Il s'agit notamment de la Banque Belgo Africaine (B.B.A.), de la Banque de Crédit de Bujumbura (B.C.B.) et de la Banque Commerciale du Burundi (BANCOBU).

Tableau n° [illegible] : Crédits immobiliers accordés par les autres banques (la B.N.D.E. exclue).

Année	B B A	B C B	BANCOBU
	Montant (en FBu)		
1971	-	1.000.000	-
1972	-	-	-
1973	-	2.223.000	-
1974	-	-	-
1975	915.000	2.100.000	
1976	1.200.000	17.362.000	19.648.000
1977	1.550.000	1.160.000	555.000
1978	2.500.000	7.150.000	18.055.000
1979	-	1.800.000	5.550.000
TOTAL	6.565.000	32.795.000	43.808.000

Source : Ministère du Plan, Département des Etudes et Statistiques (pour les années 1971-1976) et BRB, service du Crédit (pour les années 1977-1979).

qu'en 1975, ces banques ne s'intéressaient pratiquement pas au secteur de la [illegible]struction. C'est à partir de 1976 que les crédits de ces différentes banques commencé à devenir de plus en plus importants avec la BANCOBU qui occupe [illegible]remière position.

[illegible]elons que ces crédits de 1976 sont également constitués par ceux affectés [illegible]bâtiments administratifs et par ceux affectés aux bâtiments d'intérêt public. [illegible]utre, nous constatons une certaine fluctuation au niveau de l'octroi du [illegible]t qui est sans doute fonction des conditions exigées par les banques ainsi [illegible]e la demande d'autorisation de bâtir de la part des emprunteurs.

[illegible]Bref, la raison du retard que connaît notre pays en matière de construc- pourrait être cherchée dans l'insuffisance des moyens techniques et finan- ainsi que dans le désintéressement du secteur privé en ce qui concerne la [illegible]uction des [illegible]ons durables et confortables.

[illegible]ffisance et l'inadoption des différentes sources de financement pourraient [illegible]onstituer une cause principale de la crise du logement.

CHAPITRE IV : PROBLEMES DE L'HABITAT RURAL.

IV.1. Description de la situation actuelle.

IV.1.1. Considérations préliminaires.

Notre description de la situation actuelle du logement en milieu rural ne peut avoir qu'une portée très limitée étant donné qu'aucun recensement général du logement n'a eu lieu jusqu'à présent.

Par comparaison au milieu urbain, le milieu rural semble négligé en matière du logement.

Dans les zones rurales, les conditions de vie sont le plus souvent primitives et le progrès social est lent.

A cet effet, on remarque une mortalité assez élevée de la population et une certaine stagnation de la vie ; ce qui incite les habitants des zones rurales à venir s'installer dans la capitale.

Un autre point à signaler est celui du revenu par habitant.
Nous constatons qu'en milieu rural, le revenu par habitant est relativement bas.

Tableau n° 10 : Revenus régionaux (en FBu)

Région	Revenu net d'exploitation			Revenu monétaire		
	par ha exploité	par jour de travail	par personne	Total	par actif	par personne.
Imbo FED(1)	25.200	52	12.200	21.350	11.860	8.540
Imbo Mururamu (2)	17.900	36	6.900	15.250	7.625	4.360
Bugozi	18.200	33	4.000	10.800	3.600	2.000
Mitega	10.300	30	4.500	8.400	3.110	1.900
Bugamba	6.800	19	5.400	9.400	2.540	1.680
Bututsi	6.900	17	5.200	11.800	2.880	1.570
Buyinga	7.100	18	5.200	4.400	1.630	980
Bisoso	7.700	17	4.200	5.300	1.400	900

(1) Culture irriguée
(2) Culture pluviale.

Source : Plan quinquennal de développement économique et social du Burundi 1978-1982, p.74.

Le problème qui pourrait donc se poser est celui-ci : comment accroître le revenu de la population vu les moyens dont celle-ci dispose ?
Parmi les solutions envisageables, la meilleure semble être celle de l'amélioration des méthodes culturales et ainsi d'augmenter la productivité.
Comme le Burundi est composé presqu'exclusivement de la population agricole, cette productivité dépendra elle-même du nombre de travailleurs agricoles, de la nature de leurs activités et du dégré de diversification de la vie économique rurale.
Un rapporteur de la Commission de la C.E.E. écrivait en 1960 :

> "En milieu rural (...), on ne saurait concevoir une amélioration spécifique du logement (...) autrement que dans le cadre d'une action plus large englobant l'agriculture, les activités professionnelles, la santé et l'hygiène, l'enseignement, etc. et ayant pour but l'amélioration générale des conditions de vie de la population". (1)

Il faut donc essayer de diversifier le nombre d'emplois afin d'enrayer le chômage qui sévit actuellement et relever les conditions de vie par des programmes régionaux de développement.
Par cette politique, on pourra diminuer la disparité existant entre les zones urbaines et les zones rurales.

F.B.I. : Une oeuvre de coopération au développement. Quinze années d'activité du F.B.I. au Congo, au Rwanda et au Burundi (1948-1963). Gand, Presses des Etablissements Snoeck-Ducaju et Fils (1964), p.136.

IV.1.2. Dispersion de l'habitat.

La caractéristique principale de l'habitat rural au Burundi est sa dispersion.
Les seules régions où on peut rencontrer des formes de regroupement sont uniquement les plaines de Rumoso et celles d'Imbo. Mais si nous nous référons à l'indice de dispersion calculé lors d'une enquête démographique en 1970-1971 qui était de 0,55 (1), nous pouvons aisément affirmer que cet indice a diminué aujourd'hui vu l'accroissement considérable de la population.
L'habitat rural au Burundi est donc basé sur l'individualisme. Le paysan veut accaparer le plus de terres possibles. Nous assistons ainsi à des "ingo" (2) isolés comprenant chacun 1 à 5 cases.
D'une des causes de cette situation pourrait être cherchée dans la situation géographique de notre pays caractérisé par une multitude de collines aux sommets souvent hauts.

La dispersion de l'habitat comporte une série d'inconvénients. Elle constitue un facteur important dans le blocage du développement rural.
Sur le plan politique, la sensibilisation et la mobilisation de la masse à la réalisation de certains programmes devient une tâche de plus en plus lourde pour le pouvoir public.
A point de vue socio-économique, le développement de l'infrastructure en milieu rural tels que les routes, écoles, dispensaires, adduction d'eau, etc. demande des investissements excessivement coûteux si l'habitat est dispersé.
Par contre l'habitat était regroupé, les gens concernés apporteraient leur contribution en construisant eux-mêmes ces écoles ou dispensaires, ensuite la fourniture des livres scolaires ou des médicaments serait plus facile.

---

(1) Ministère du Plan, Département des Etudes et Statistiques : Enquête démographique 1970-1971, T.1, p.49.
L'indice est calculé selon la formule : Moyenne des distances au "rugo" le plus proche / Distance moyenne entre "ingo".

(2) "Ingo" : Pluriel de "urugo" (enclo).

IV.1.3. Structure qualitative et quantitative des habitations.

Une étude de l'habitat doit indiscutablement se baser sur la tructure de cet habitat, c'est-à-dire la structure des maisons, leur supericie, les matériaux utilisés, la durée de construction, le degré d'occupaion des charbres, l'équipement, etc.
alheureusement, il est difficile voire impossible d'obtenir tous les renseinements concernant la structure du logement dans les zones rurales.
insi, vu l'insuffisance des données chiffrées, nous nous contenterons dans paragraphe de faire une simple description de l'habitat rural à base des bservations générales et purement empiriques.

Les cases construites avec une armature de branches et le tout uvert de paille se sont plus répandues au Burundi.
1971, les toitures en paille représentaient 96 %. 2,5 % des maisons aient recouvertes de tôles tandis que 1,5 % seulement étaient recouvertes tuiles (1).
tuellement, ces deux derniers pourcentages ont inévitablement augmenté.
effet, dans les régions productrices des produits agricoles d'exportation bénéficiaires de certains projets de développement, la plupart des maisons t recouvertes de tôles.
s ces mêmes régions, nous trouvons une série de coopératives dont les ivités consistent en la fabrication des tuiles et des briques pour l'amération des conditions de logement.
uis une dizaine d'années seulement, nous assistons à des changements rapides s le domaine de la construction.
efois, nous distinguons toujours trois types d'habitations :

- L'habitation traditionnelle intégrale qui n'a subi aucune modification
- L'habitation traditionnelle évoluée qui n'a pas tout à fait rompu avec la tradition mais présentant quelques éléments récents
- L'habitation tout à fait moderne, où le plan et les matériaux utilisés ne demandent plus rien à la tradition.

les milieux ruraux, très peu de maisons sont construites en pierre ou en e cuite, ce qui justifie le fait que ces mêmes maisons ne résistent pas emps aux intempéries et sont par conséquent de qualité médiocre dans la rt de cas surtout pendant la saison pluvieuse.

En outre, les formes de construction les plus répandues sont celles circulaires et rectangulaires.
L'absence de planification dans l'édification des logements, sauf dans le système actuel de villagisation, fait que les logements sont construits loin des fontaines. Les cuisines se trouvent à l'intérieur des maisons et les installations sanitaires restent rudimentaires.

Mais, d'une manière générale, chaque citoyen de la campagne est logé. Sur 626.480 enclos et 656.860 ménages recensés, on a trouvé que le nombre moyen de ménages par rugo est de 1,4. Le nombre moyen de personnes par rugo est de 6,4 et le nombre moyen de personnes par ménage est 4,7. (1).
En comparant ces résultats avec ceux relevés en milieu urbain, nous sommes appelés ici à affirmer que le degré d'occupation des chambres est plus élevé en milieu urbain qu'en milieu rural.
En ce qui concerne les matériaux utilisés, nous avons vu qu'ils sont totalement locaux pour les constructions traditionnelles, les piliers étant en bois et les murs en roseaux ou en bambou colmatés avec de la terre et éventuellement peints avec de la chaux locale.
La durée de construction est fonction notamment de la distance à laquelle on va chercher ces matériaux. Elle dépasse rarement une année.

D'une manière générale, nous remarquons que la qualité des maisons à la campagne laisse encore à désirer. Nous espérons que la nouvelle politique de regrouper les gens en villages pourra apporter des effets positifs sur les conditions de vie de la population.

---

(1) Résultats provisoires du recensement général de la population, août 1979.

IV.2. Quelques critiques sur l'habitat rural actuel.

Nous ne pouvons pas terminer ce chapitre sur l'habitat rural sans
ncer quelques critiques à propos et suggérer quelques recommandations pour
amélioration des conditions de vie dans les zones rurales.
effet, le milieu rural souffre du manque d'infrastructures tant économiques
e sociales qui pourraient entraîner son développement. La structure de
habitat rural actuel n'est plus à mesure de remplir une fonction sociale et
onomique souhaitable.
point de vue économique, on peut rencontrer deux contradictions majeures :
une part, la consommation dépasse la production tandis que la population
accroît d'une façon vertigineuse.
conséquence, le niveau de vie diminue, la misère s'accroît et le ratio de
pendance augmente. Ceci conduit à l'autoconsommation où chacun consomme ce
'il produit et ne produit que ce qu'il va consommer. Si jamais il y a un
tit surplus de production, il le vend pour s'acheter certains biens de
mière nécessité tels le savon, le sel, les habits, etc.
autre part, du même point de vue économique, on remarque une contradiction
tre la production familiale et l'organisation économique. Comme le Burundi
un pays essentiellement agricole, la grande partie de la population vit
l'agriculture. Malheureusement, les méthodes culturales restent rudimentaires.
assiste à un abandon ou à une diminution progressive de la pratique de la
chère, cela impliquant une défertilisation continue des terres.

Sur le plan social, le problème est aussi épineux. On pourrait se
ander si avec les formes actuelles de l'habitat rural on peut réellement
lanter les infrastructures sociales adéquates avec la même organisation.

Donc, pour ces mêmes raisons précitées, il convient de changer cette
me de l'habitat rural et donner une nouvelle orientation.
regroupement de la population rurale en villages semble la mieux indiquée
n de pallier à certaines difficultés qui handicapent le développement des
ions rurales.
tefois, il ne faut pas compter seulement sur la bonne volonté de la popu-
ion. Il faut instaurer un programme de construction individuelle assistée
le but de mieux aménager les logements des zones rurales.

Dans maintes régions rurales du Burundi, le faible potentiel économique et la résistance traditionnelle aux changements constituent des obstacles presque insurmontables. Certains paysans s'astreignent à l'effort nécessaire pour l'amélioration de leurs habitations parce qu'ils estiment que les frais de construction sont disproportionnés avec leurs ressources.
D'autres, disposant des moyens financiers relativement suffisants, hésitent à construire une maison convenable de peur d'être empoisonnés par les voisins. Ainsi, le progrès de l'économie rurale et le changement de la mentalité paysanne conditionnent l'amélioration du logement.

Dans la deuxième partie de cet exposé, nous nous efforcerons de faire une sorte de bilan des solutions proposées par le secteur public dans le domaine de l'habitat aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.

UXIEME PARTIE : SOLUTIONS PROPOSEES P R LE SECTEUR PUBLIC.

HAPITRE V : POLITIQUE DE REGROUPEMENT DES POPULATIONS RURALES EN VILLAGES

.1. Introduction.

"Créer et organiser de vrais villages constitués de maisons saines, t pour le Gouvernement une oeuvre essentielle qui répond à un besoin vital, nt il sait l'en leur et les difficultés. C'est une tâche de coordination, persévérance d ns la persuasion des masses, de continuité dans l'action 'il assurera et poursuivra sans défaillance".(1)

tte politique de regroupement en villages préconisée par le plan décennal ns la colonisation belge n'a pas pu être réalisée puisqu'aucun village ne st constitué. Elle est restée dans les tiroirs.

regroupement ne s'est opéré que sous la forme de paysannats, lesquels paysan- ts naquirent seulement dans les plaines de l'Imbo et de Mosso.

ns le système actuel, l création de vrais villages s'avère une nécessité milieu rural pour pallier aux inconvénients dûs à la dispersion de l'habitat au mode actuel d'exploitation des terres.

Nous savons que le sous-développement rural est caractérisé en partie quelques l cunes constatées dans le domaine agricole et par l'élevage en ticulier.

le regroupement des populations en villages s'offre comme un des moyens les s sûrs pour connaître un début du développement rural. On ne saurait donc ler de l'exploitation rationnelle des terres du moins à long terme sans roupement des populations en villages de production communautaire. Mais, il faut plus confondre cette nouvelle structure avec le mode de regroupement é par le colonisateur avant l'indépendance qui a abouti à un échec total e à de multiples lacunes tels que le défaut d'infrastructure de base cueil, le manque d'encadrement pour une meilleure production, l'habitat ersé, etc.

D'une manière générale, la cellule sociale la plus familière du déve- ement rural en Afrique, c'est le village. C'est par l'institution des commu- és villageoises que l'exode rural peut être réduit.

(1) Plan décennal pour le développement économique et social

Dans un but de donner des chances économiques croissantes aux habitants des zones rurales, les autorités de la 2e République ont lancé un programme de logement en milieu rural qui visera à aider les collectivités et associations locales à trouver des matériaux de construction adéquats et à bien encadrer leurs utilisateurs.
Actuellement, la construction de quelques villages-pilotes est déjà en cours.

Nous verrons dans ce chapitre que malgré les difficultés de sensibilisation des masses, cette politique de regroupement comporte des avantages incontestables.
C'est à travers la description de certaines réalisations et le processus de villagisation à suivre au Burundi que nous tenterons de faire une comparaison avec le modèle tanzanien et le modèle rwandais.

V.2. Nécessité du regroupement de l'habitat.

V.2.1. Avantages économiques et sociaux du regroupement.

V.2.1.1. Avantages économiques.

Le système actuel d'exploitation des terres, la dégradation du sol et le manque d'aménagement adéquat ont toujours conduit à une sous-optimisation de la production.
La substitution de la dispersion de l'habitat en collines par le regroupement des gens en villages pourrait aisément augmenter la capacité de travail des individus et par là, la production nationale.
Tandis que la mécanisation agricole est difficilement applicable dans certaines régions du pays à cause du relief et de la dispersion de l'habitat, l'exploitation communautaire suite au regroupement augmenterait la productivité par hectare. Par ailleurs, le coût de l'apprentissage de nouvelles techniques culturales et de la diffusion de nouvelles cultures serait inévitablement réduit.

Dans le même ordre d'idées, nous pouvons affirmer qu'au sein d'un village élargi, la démultiplication des tâches et la spécialisation du travail seraient beaucoup plus marquées que dans le système actuel.
Notons ici que si on instaurait le regroupement en villages, chaque région produirait ce dont elle est dotée en quantité et en qualité suffisantes, d'où accroissement des échanges inter-régionaux.

Concern nt la construction de logements décents, les gens regroupés
n villages pourraient facilement s'entraider en fabriquant des briques et des
uiles, puis l'Et t pourrait leur fournir du ciment, des tôles, des clous, etc
des prix relativement bas.
ne fois ces logements terminés, les risques de vol ou d'incendie deviennent
oindres.

En outre, les facteurs de production tels que le crédit bancaire ou
'achat d'une machine jusqu'à présent inaccessibles au producteur isolé pour-
aient dès lors être à la disposition d'un village organisé en coopératives.

Un autre élément non moins négligeable au Burundi est que le regrou-
ement en villages organisés en coopératives serait un outil efficace pour lutter
ntre la spéculation des commerçants.

Tous ces éléments pré-cités montrent bien combien le regroupement
s populations en villages est économiquement avantageux tant sur le plan
dividuel que sur le plan national.

V.2.1.2. Avantages sociaux.

Outre les avantages économiques que présente le regroupement en
llages, il existe une série d'avantages sociaux qui contribuent au développe-
nt du secteur rural en général et au mieux-être de la population rurale en
rticulier.
cours du processus de la villagisation, les autorités publiques concentreront
ur d'effort à la création de nouvelles infrastructures sociales et à l'amé-
oration de celles existantes. Il s'agit là de la création de nouvelles écoles,
dispensaires, des centres de négoce, des coopératives, des ateliers, des
ers sociaux et bien entendu de l'acquisition de logements décents.
ce aux écoles déjà mises en place, l'objectif prioritaire d'opérer une
habétisation systématique pourrait être progressivement réalisé village
village.

Par la formation des groupes d'animation culturelle, la population
upée en villages aurait facilement accès aux moyens d'information, au cinéma,
livres et ceci d'une façon plus économique.
cette façon, la disparité existant entre les milieux ruraux et les milieux
ains devient sensiblement réduite et, par là, l'exode massif des jeunes
aux vers les villes diminue.

ci, nous voulons dire que si les gens trouvent des occupations plus ou moins
ri[illegible]aires à celles de la ville, il y aura freinage notoire de l'attraction
s gens par Bujumbura.

Bref, le regroupement de la population en villages a un avantage
ocial fondamental, celui de la réalisation d'une plus grande justice sociale
ns les zones rurales en ce sens que toute la population rurale aura les
mes chances d'épanouissement sur tous les plans.

A côté des avantages offerts par la vie dans les villages, toute une
rie de difficultés sont à noter quant au processus de la villagisation.

V.2.2. Obstacles au regroupement.

L'implantation des villages n'est pas une tâche facile. C'est un
avail de longue haleine, très ardu, un travail continu.
processus de villagisation se heurte à de multiples obstacles majeurs à
oir : les obstacles psycho-culturels, les obstacles de structure de la
priété, les obstacles de configuration géographique, les obstacles matériels
enfin les obstacles dûs aux expériences antérieures.

V.2.2.1. Obstacles psycho-culturels.

Cette première catégorie d'obstacles semblent les plus difficiles à
onter. Nos voisins Burundi sont marqués par l'esprit de scepticisme, de
lisme, de défaitisme et de l'esprit d'abdication.(1)
ont des gens qui manquent d'instruction et d'assez d'informations.
ont peur du changement et préfèrent la continuité.
c cette conception individualiste et l'esprit de résignation qui caracté-
nt le Burundi, il sera très difficile de faire comprendre à nos populations
bienfaits pouvant résulter du regroupement" (2).

Il faut donc les éduquer, les former en essayant de les détacher de
s anciennes traditions tout en sauvegardant les valeurs culturelles jugées
pour le développement du pays.

---

xtrait de l'Charte du Parti Uprona.
. BUKAS et J. [illegible] KAMI : Une réforme structurelle : Le regroupement des
populations rurales au Burundi. Mémoire de
l'ISCAM, A.A. 1978-1979, p.58.
Citation d'un extrait du document élaboré par

V.2.2.2. Obstacles de structure de la propriété foncière.

La structure de la propriété constitue également un obstacle très important, La propriété pour un Burundi est un signe de richesse. Elle constitue ur lui un prestige. La propriété privée de la terre est devenue un droit liénable chez un pays p urundi.
recherche la sécurité en matière économique et sociale et voit dans sa propriété un moyen de l'obtenir. Il est affectivement lié à son lopin de terre. est pourquoi il lui est difficile voire impossible de la quitter pour aller nstaller dans le village.
ur le paysan, le principal moyen d'existence, c'est la terre. Elle est devenue meilleure amie dont il ne peut pas se séparer. Il la garde jalousement et aie de la protéger.
st elle qui nourrit sa femme et ses enfants et lui permet de se procurer dont il a besoin.

Nous ne pouvons toutefois pas condamner cette attitude du paysan, en fait l'individualisation de la propriété foncière conduit souvent au grès économique. Mais il faut reconnaître qu'une évolution aussi importante peut et ne doit avoir lieu que lorsque certaines conditions sont réunies. conditions sont principalement : une densité démographique relativement rée, l'emploi du sol pour la culture des produits destinés à la vente, ce lui donne une valeur pécuniaire ainsi que l'amélioration des méthodes urales.

.2.2.3. Obstacles de configuration géographique.

Le Burundi, pays au relief accidenté dans beaucoup de régions, connaît problèmes sérieux quant aux meilleurs modes de regroupement. Comme nous ons le remarquer, certains modes de regroupement préconisés par la Charte arti Upronsa peuvent pas être appliqués dans toutes les régions du pays. ffet, nous ne pouvons aisément affirmer que le modèle circulaire ne peut pas enir à des collines montagneuses. Il est plutôt conseillé aux plaines de o et de l'Imbo.

En plus du relief accidenté, certains coins du pays ont une densité graphique assez forte, ce qui handicape d'une façon ou d'une autre l'implan- on des villages dans ces régions mêmes. Il faudrait donc avant tout mieux tir la population à l'intérieur de tout le pays. Pour que cette répartition

V.2.2.4. Obstacles matériels.

Outre les obstacles déjà mentionnés, les difficultés matérielles ne doivent pas passer sous silence. On peut avoir la bonne intention de concevoir tel ou tel projet, mais les moyens matériels font défaut. Si on conçoit une vaste entreprise de regrouper les populations en villages, on peut être sceptique quant à son succès.

A titre d'illustration, considérons le cas du village du MUGANO (1). On prévoit par exemple que l'adduction d'eau à MUGANO coûtera au Gouvernement plus de 40 millions de FBu. Cette somme est énorme. Alors il y a lieu de se demander s'il faut faire payer une petite somme à chaque villageois de MUGANO pour récupérer la somme de 40 millions à long terme.
Cela compromettra il sans doute l'implantation des villages dans les régions voisines.
Il faut aussi dans l'implantation des villages considérer si le Gouvernement peut fournir l'assistance matérielle promise et si la région concernée peut se procurer des matériaux de construction nécessaires que le Gouvernement ne lui fournit pas.

Ces difficultés matérielles peuvent donc freiner la politique de villagisation adoptée par les autorités gouvernementales.

V.2.2.5. Obstacles dûs aux expériences antérieures.

Les tentatives de regroupement qui ont échoué constituent aussi des obstacles à l'expérience actuelle de regroupement.
Depuis 1949, des tentatives de regroupement ont été entreprises par le colonisateur belge. Mais certains d'entre eux ont connu des échecs lamentables et constituent de ce fait un fâcheux précédent qui pourrait handicaper en quelque sorte l'expérience actuelle que les autorités gouvernementales préconisent.
Les gens qui ont vu ces expériences passées peuvent être réticents quant à la nouvelle politique de regroupement car ils n'ont plus confiance en ces expériences.

Dans le paragraphe qui suit, nous allons essayer de voir comment certains villages déjà commencés sont organisés et comment les paysans les ont accueillis.
Deux villages visités, celui de la commune Bwambarangwe et celui de Mparambo en commune de Rugombo, vont faire l'objet de notre étude.

---

(1) N. BUKASA et J. MARENI : Op.cit. p.67.

V.2.3. Description de certaines réalisations.

V.2.3.1. Le village de BWAMBARANGWE.

BWAMBARANGWE est une commune située au Nord-Est du pays dans la province de Muyinga, arrondissement Kirundo. Elle compte 57.450 habitants répartis sur une superficie de 573 km^2 (1).
La région est très fertile et les principales cultures vivrières pratiquéessont : le sorgho, le haricot, les bananes, les patates douces et les colocases.

Le village de BWAMBARANGWE est bâti près d'une école primaire et les villageois prévoient la construction d'une autre école au sein même du village. Le problème d'eau se pose toujours. Pour le moment, il n'y a qu'un seul robinet situé à quelques 200 m du village. On prévoit que l'adduction d'eau sur toutes les avenues sera bientôt effective. Par ailleurs, les paysans se plaignent du manque d'hôpitaux et de dispensaires.

Le projet proprement dit

Le projet du village de BWAMBARANGWE date d'avril 1977. A ce moment-là, on prévoyait 100 maisons à construire, mais peu après, on a voulu agrandir le village.
Au mois de juillet 1980, on compte 48 maisons achevées, 88 en construction, 11 maisons dont seule la fondation est terminée et 102 places à bâtir.
Le village est du type classique et les maisons sont alignées le long de quatre avenues parallèles.
Voici exactement le bilan (2) :

Tableau n° 11 : Le bilan du village de Bwambarangwe.en 1980.

Avenues	Maisons achevées	Maisons en construction	Seule la fondation terminée	Nombre de places à bâtir.
1ère avenue	10	15	1	16
2ème avenue	18	31	-	31
3ème avenue	10	26	1	30
4ème avenue	10	16	9	25
TOTAL	48	88	11	102

(1) Information recueillie auprès de l'Administateur communal.
(2) Constat fait lors de notre visite du 19 juillet 1980

Actuellement, les maisons ne sont pas encore modernes. La presque totalité de ces maisons sont de type traditionnel évolué et le toit est couvert de paille. On remarque seulement 2 maisons de type moderne avec un toit en tôles. On attend incessamment l'aide de l'Etat qui devra fournir à la population vivant dans le village des matériaux de construction nécessaires afin de pouvoir remplacer ces maisons par celles en matériaux durables.
Chaque villageois dispose d'une parcelle de 30m x 30m et les maisons ont chacune des dimensions de 8m x 7m.

Concernant l'organisation dans la construction du village, chaque villageois construit sa propre maison. Lors de notre entretien avec quelques-uns des habitants du village, ceux-ci nous affirmaient qu'au début, le travail se faisait en groupes. Mais après, ils ont remarqué que certains d'entre eux manifestaient un certain désintéressement ou un absentéisme répété.
Ceci les a donc poussés à adopter le principe du "chacun pour soi et Dieu pour tous".
Autre les maisons, on cultive des plantes dont la durée mise avant la récolte ne dépasse pas six mois. Il s'agit par exemple des haricots, du sorgho, des patates douces, etc.

S'agissant des difficultés rencontrées lors du regroupement, la sensibilisation a été au départ difficile, mais actuellement, beaucoup de paysans vont aller vivre dans ce village. Ceux qui sont déjà installés dans le village sont très contents. Néanmoins, les vieux manifestent une certaine réticence et veulent rester rattachés à leur propriété.
Le village est donc en grande partie habité par des jeunes. Par ailleurs, ceux qui possèdent une belle maison n'aiment pas vivre dans le village. Ils croient que c'est une perte d'abandonner leur maison.

En conclusion, nous pouvons dire que le village de BWAMBARANGWE est un village à l'état embryonnaire. Les paysans de la commune commencent à comprendre les avantages du regroupement en villages et nous espérons que dans l'avenir, malgré certaines difficultés que connaît la région, le village sera doté des infrastructures de base nécessaires à la population.

V.2.3.2. Le village de MPARAMBO.

Le village de MPARAMBO est situé dans la commune de RUGOMBO en province BUBANZA, donc à l'Ouest de la commune.
commune de RUGOMBO est délimitée au Nord par le RWANDA, au Sud par la commune BUGANDA, à l'Ouest par le ZAIRE et à l'Est par la commune de BUKINANYANA.
tte commune de RUGOMBO compte 67.960 habitants répartis sur une superficie 692 km^2, soit une densité de 98,2 habitants/km^2. (1)
région de RUGOMBO est très fertile. On y trouve aussi bien des cultures vrières (bananes, manioc, maïs, sorgho,...) que des cultures tropicales exportation (café robusta, coton, tabac.)

Le projet proprement dit.

Le village de MPARAMBO est formé par deux groupes, Mparambo 1 et rambo 2, séparés par une dorsale et ayant respectivement une population de 10 et de 1.070 (2).
projet est un projet prometteur. Déjà en septembre 1980, le premier groupe otait 90 maisons dont 69 déjà couvertes et les autres encore en chantier. second groupe comptait à la même date 280 maisons dont 109 en construction. i ces 109 maisons, 50 avaient seulement une charpente.

Le village a débuté au mois de juin 1979 et entre dans le cadre de la ération belgo-burundaise. C'est un projet qui se trouve dans les prérogatives inistère du Développement Rural.
iste un coopérant belge et un animateur qui suivent de près, en collaboration les autorités communales, la réalisation de ce projet.

S'agissant des matériaux utilisés pour la construction des maisons, le tement de l'Habitat Rural fournit des tôles et du ciment en tant que prêt et nne à rembourser sera fonction de ce qu'on aura fourni aux gens.
bitants de ce village sont très enthousiastes envers le projet surtout que ci vise principalement l'amélioration de leur habitat.
eil de ce projet par la population a donc été très chaleureux.
villageois dispose d'une parcelle de 63m x 63m. Mais comme cette parcelle pas trop grande pour pouvoir abriter une grande famille, les enfants, quand ront grands, pourront aller se chercher de la place ailleurs dans les s plus étendus autres que dans le paysannat même (3).

---

ultats provisoires du recensement général de la population, août 1979.
ormations données par l'Administrateur com[illegible]

L région de MP RAMBO connaît toutefois des difficultés spécifiques. rremier problème est celui de trouver facilement de l'eau. Il n'y a qu'un ul robinet et les gens se bousculent pour avoir cette eau. A côté de ce oblème si crucial, s'ajoutent d'autres dont le manque de bois pour la cons- uction et le sol très sabloneux.

Malgré toutes ces difficultés, le village de MPARAMBO connaît un sor considérable. Dans un avenir proche, on espère pouvoir remédier aux fficultés handicapant le développement de ce village et dès lors, il pourra plir la mission qui lui est assignée.

Dans la section suivante, nous essayerons de voir les étapes à suivre r une meilleure politique de villagisation.

. Processus de villagisation à suivre.

Le regroupement des populations n'est pas une fin en soi, mais ôt un moyen d'atteindre les objectifs sociaux, économiques et même poli- es. Cette tâche n'est pas si facile. C'est une oeuvre de longue haleine. olitique que le Gouvernement se propose de suivre en matière de ce regrou- nt se présente comme suit :

Dans la 1ère phase, il faut avant tout une éducation poussée et reuse des partenaires du développement, c'est-à-dire des paysans et des s.

à, il faut d'abord une campagne d'information et d'animation centrée sur èmes capables d'influer sur le comportement psycho-culturel des gens. faut donc ne brusquer les structures du monde rural. Il faut plutôt r le paysan à comprendre telle ou telle autre politique. Ceci se fera travers la presse écrite ou orale soit dans le cadre des réunions du Parti. e, on doit faire parvenir les paysans à l'élaboration du projet de regrou- en villages et à l'élaboration des tâches. A cet effet, il faut une for- qui se fera au niveau des écoles "traditionnelles", c'est-à-dire des où on apprendrait les gens à lire et à écrire et qui, en même temps, raient des écoles d'apprentissage.

s cette action d'animation judicieusement menée, elle pourrait provoquer loppement des paysans des régions surpeuplées vers les régions sous-peuplées

Néanmoins, cette première phase du processus de villagisation exige une mise sur pied des cadres compétents, sociables et dévoués qui pourraient se charger de la conception, de l'encadrement et du contrôle.

Dans une seconde phase, il faut une édification de villages-pilotes de production dans des sites bien étudiées.
Dans les régions sous-peuplées, ces sites doivent présenter aux villageois des possibilités de se faire soigner, éduquer et de s'approvisionner en eau potable et en matières de première nécessité.
Dans les régions peuplées ou surpeuplées, ces villages-pilotes doivent essentiellement être installés autour des infrastructures déjà existantes.

La troisième et dernière étape consiste en l'extension du village. Une fois que les résultats des villages-pilotes sont jugés bons, et considérant la disponibilité des collectivités à regrouper ainsi que de l'espace, la villagisation pourra être étendue.

Notons que le processeus de villagisation pose des problèmes tant économiques que sociaux.
Sur le plan économique, la politique du regroupement en villages demande des moyens matériels et humains assez importants.
Sur le plan social, la villagisation pose surtout le problème de sensibilisation de la masse paysanne.

Dans la section suivante, essayons de jeter nos regards sur la politique suivie et les difficultés rencontrées chez nos pays voisins à savoir la Tanzanie et le Rwanda.

V.4. Comparaison avec quelques pays étrangers.

V.4.1. Modèle Tanzanien.

V.4.1.1. Aperçu historique.

La politique de regroupement en villages "Vijiji vya Ujamaa" a été lancée pour la première fois en 1967 par les autorités Tanzaniennes. Bien avant, entre 1962 et 1967, la Tanzanie a tenté une série d'expériences en luttant pour son développement économique, social et culturel notamment à travers les politiques de "village development program" et de "transformation approach". Le but était de regrouper les familles et les villages dispersés sur un territoire aussi vaste (939.701 km^2) en vue de pouvoir concentrer les équipements sociaux, éducatifs, sanitaires et administratifs à frais réduits. On cherchait également à lutter contre le semi-nomadisme de l'époque dû essentiellement aux aléas climatiques et à l'épuisement rapide des sols.

Dans sa nouvelle politique de villagisation, le Gouvernement Tanzanien avait fixé comme objectif d'installer 74 villages en 1969 qui devraient regrouper 100.000 paysans et 1.000.000 en 1980. Les frais totaux pour les 74 villages étaient estimés à 12.485.545 Livres sterlings (1).
Les problèmes de planification, les erreurs dans le recrutement des acquéreurs d'une parcelle, le manque du personnel qualifié et les frais excessifs sont des facteurs qui ont amené les autorités tanzaniennes à abandonner le "transformation approach" (= transformation rapide et radicale qui s'attaque simultanément aux structures sociales, économiques et politiques).

V.4.1.2. Organisation des villages.

Dans sa même nouvelle politique de villagisation, la Tanzanie avait pour but la promotion du développement du secteur rural.

Actuellement, la population tanzanienne est regroupée dans les villages communautaires appelés "Vijiji vya Ujamaa"

H. Ruthenberg, Smallholder Farming and Smallholder Development in Tanzania

L'Ujamaa est un principe traditionnel d'organisation sociale et économique
e la société tanzanienne, qui signifie essentiellement que les gens devraient
ivre ensemble en groupes, travailler en groupes et se partager les moyens de
roduction et les fruits de leur labeur"(1). Ce principe d'Ujamaa n'a cependant
as donné des résultats attendus. Alors il a été par la suite renforcé par une
ouvelle action, mieux organisée, de regroupement des populations, celle de
'illage Act". Cette action date de 1975 et contenait les dispositions pour le
'groupement des gens ruraux de la Tanzanie.

L'une des particularités des villages Ujamaa est qu'ils offrent à la
is une vie organisée sur la base de la propriété collective des terres, du
avail en commun et de la répartition égalitaire des bénéfices.
rop grands, les villages sont conviés à s'organiser en plusieurs unités de
oduction, trop petits, à se répartir les tâches et les équipements collectifs
ec villages voisins (2).

Selon les propos d'un diplomate Tanzanien avec lequel nous nous
mes entretenus, chaque village est actuellement composé en moyenne de
familles. En plus, chaque villageois dispose d'une parcelle d'environ
ha entourant sa maison et laissée à sa libre disposition. Les champs
munautaires auxquels les paysans consacrent au moins la moitié de leur
ps disponible sont soit autour du village soit à proximité de celui-ci
on la nature du sol.
ailleurs, chaque village a son organisation administrative ainsi qu'une
pérative dont le financement émane de l'initiative des villageois.
gissant de la construction des logements au sein des villages, l'Etat
rte son aide en ce qui concerne le ciment, les tôles, l'adduction d'eau
'installation électrique.
stime les coûts de l'infrastructure pour chaque village à 3 millions de
lings, ce qui est apparemment énorme.
utre, chaque village a un comité de direction avec à la tête un Conseiller
ager wa Kijiji". La spécialisation du travail se fait aisément au niveau
haque village et la masse laborieuse est nombreuse. De la sorte, l'organi-
on en villages Ujamaa est laissée à l'entière initiative des intéressés.

CDE : Nouvelles approches aux problèmes de population.
(par) Margaret Wolfson. Paris 1978 167

V.4.1.3. Obstacles au regroupement.

En un peu plus de cinq ans après le déclanchement du mouvement de villagisation, seule 15% de la population totale étaient volontairement installés dans les villages (1).
Alors, il fallait trouver d'autres moyens pour amener la population à se grouper. Vers fin 1974, ce fut le transfert autoritaire de la population sur des terres en friche. C'est ainsi qu'au mois d'octobre de la même année, il y eut un mécontentement de la population dû justement à ce caractère improvisé et précipité de la villagisation.
Dès 1975, fut nommée une mission d'enquête sur les abus de la villagisation pour réprimer l'incompétence de certains dirigeants. Mais cette opération se heurta à deux difficultés : l'insuffisance des moyens de transport ainsi que le scepticisme d'une bonne partie de la population car sa confiance était déjà perdue.

A côté de ces difficultés parmi tant d'autres, le socialisme tanzanien a quand même connu une évolution assez remarquable.
Le succès quant au regroupement en villages a été relativement rapide si l'on en juge d'après les résultats des premières années (2).

Tableau n° 12 : Evolution des villages Ujamaa.

	Déc. 1969	Déc. 1970	Déc. 1971	Déc. 1972	Déc. 1975
Nombre des villages Ujamaa	808	1.956	4.484	5.556	6.944
Nombre de villageois	?	531,200	1.545.240	1.980,862	9.100.000

977, on a enregistré 13 millions de Tanzaniens répartis dans 7.684 villages contre 2 millions en 1973. De par ces chiffres, nous remarquons que 70 % on de la population totale ont changé de lieu de résidence en l'espace iron 3 ans.

---

(1) IRFER : Op.cit. p.75.
(2) IRFER : Op.cit. p.72.

V.4.2. Modèle Rwandais.

V.4.2.1. L'historique des paysannats au Rwanda.

A partir des années 1960, des trames d'accueil ont été créées dans la région très fertile de Cyanya-Kasaka en préfecture de Kigali et tout au long du fleuve Akagera à l'Est du Parc National de l'Akagera afin d'intégrer la population excédentaire de Ruhengeri, Kibuye et Gikongoro. Les investissements en la matière ont été très importants.

Pour le cas des réfugiés du Nord du pays qui sont allés s'implanter sur les alignements-lotissements de l'O.B.R. (1), le regroupement n'a pas été spontané, mais obligé.

La population des régions stériles était très sensibilisée en ce qui concerne son déplacement ; et après le départ et le témoignage de leurs collègues émigrants, les réfugiés étaient sûrs du fait que la région d'accueil était plus riche et plus fertile que leurs terres d'origine.

A ce propos, nous verrons dans le sous-paragraphe suivant que les vrais paysannats restent dans les régions stériles et plus précisément dans la région de Bugesera.

V.4.2.2. Aperçu descriptif sur les paysannats actuels au Rwanda.

Actuellement, le Rwanda connaît le même problème de l'habitat rural que le Burundi si bien que les deux pays sont caractérisés par un relief accidenté et un habitat dispersé.

Nous ne pouvons pas parler de villagisation au Rwanda, mais il est certain que la plupart des paysannats ont réussi surtout dans la région de Bugesera.

Depuis 1974, une partie de Bugesera en commune de GASHORA, située à quelques km de Kigali, a été frappée par une sécheresse. Rappelons que cette région est frontalière de l'arrondissement de Kirundo (Burundi).

A partir de 1977, les agronomes ont pris l'initiative de regrouper les gens pour sauver cette région semi-désertique et y introduire des méthodes modernes d'agriculture. Ces méthodes consistaient en l'utilisation du fumier approprié à chaque culture et à construire des maisons alignées le long d'une même route.

A proximité des paysannats, l'Etat implante des infrastructures sociales de base tels que l'adduction d'eau, les dispensaires, les écoles primaires, etc.

Notons cependant que le système de regroupement des populations au Rwanda n'est pas identique à celui du Burundi.
Au Burundi, l'Etat donne du terrain, des tôles et du ciment mais met à la disposition des villageois les matériaux locaux nécessaires à la construction de leur logement.
Au Rwanda, les maisons-pilotes étaient exclusivement construites par le Gouvernement et distribuées aux volontaires désirant habiter tel ou tel paysannat. Par après, les paysans ont entamé des constructions individuelles.
"Le problème de la mobilisation et de la sensibilisation des masses s'est posé et la conscientisation s'est faite à travers la presse écrite et orale ainsi que dans les réunions du M.R.N.D. (Mouvement Révolutionnaire National pour le Développement)".(1)

Actuellement, les paysans sont très contents car leurs conditions de vie ainsi que la production agricole se sont sensiblement améliorées.

Remarquons que le modèle rwandais diffère des deux systèmes de regroupement étudiés, celui du Burundi et celui de la Tanzanie.
C'est dire qu'au Rwanda, nous trouvons des paysannats dans une seule région.
En Tanzanie, les villages prennent de plus en plus une grande envergure presque sur tout le territoire alors qu'au Burundi, presque chaque province a un ou deux villages dont certains sont assez avancés.

---

(1) Renseignement recueilli auprès du 3e Secrétaire d'Ambassade du Rwanda au Burundi.

ITRE VI : L'I TERVE.TIO. DU SECTEUR PUBLIC DaNS LE DOMAINE DE L'HABITAT.

. Justificetion de l'intervention du secteur public en général.

.1. Rôle de l'Etat.

Av nt de déter iner le rôle assigné à l'Etat, essayons d'abord de nir ce qu'est L'Etat. Les définitions données par divers auteurs diffèrent ne de l'autre, is la eilleure nous a semblé celle-ci :
Etat est une société indé endante, organisée de façon permanente sur un ritoire et qui doit assurer la satisfaction des besoins et des intérêts lectifs et favoriser le bien-être général dans le sens le plus large"(1)
st en effet l' gent principal de la politique économique. Il s'occupe de llocation et de la distribution des ressources disponibles ainsi que de la bilisation des fluctuations des flux économiques pour un développement et croissance équilibrés.
rôle dans l vie sociale est de prendre en dharge des activités orientées rs le bien-être général, c'est-à-dire des activités jugées importantes du int de vue socia l ais souvent moins rémunératrices.
ce qui concerne le domaine de l'habitat, l'objectif de l'Etat est de satisire les besoins en logement soit directement soit indirectement.
, l'habitat est un service collectif divisible par opposition aux services llectifs indivisibles comme la défense nationale.
r ailleurs, il existe un marché privé dans la satisfaction de ce besoin. Ce rché offre des défauts, ce qui conduit l'Etat à tenir compte des effets de distribution dans ce domaine. Le problème de l'habitat nécessite particulièrent l'intervention de l'Etat parce que ce secteur demande une épargne assez portante avec un faible taux de rentabilité.
surcroît, l'Etat a une existence au-dessus des individus. Il a la possibité de prendre telle ou telle décision économique à travers ses compétences.

Dans la présente section, nous verrons que l'Etat intervient principalement pour satisfaire les besoins de la population et corriger ainsi les fauts du système de marché.

) A. CHAUVEAUX : Cours de Techniques fiscales. Université du Burundi, Faculté des Sciences, 2e année, A.A. 1977-1978.

VI.1.2. Satisfaction des besoins.

L'intervention du secteur public a essentiellement pour but, la satisfaction des besoins de la collectivité. Cette action interventionniste de l'Etat se détermine uniquement par les besoins du pays. C'est donc le besoin qui justifie l'action de l'Etat en ce sens que celui-ci prend des décisions après constatation d'un besoin quelconque.
A titre d'exemple, signalons que la constatation de la crise du logement au Burundi a conduit le Gouvernement à prendre des mesures et à construire des maisons pour les fonctionnaires en milieu urbain et en milieu rural.

Dans la détermination des besoins à satisfaire, l'ordre des priorités importe beaucoup, car au moment où l'on réalise tel projet, il y en a d'autres qui sont négligés.
Cela revient à dire que si on se limite à un seul projet, on attache une importance aux bénéfices escomptés, mais on néglige les coûts d'opportunité inhérents aux autres projets.
Pour déterminer certains besoins sociaux, les responsables de la politique économique doivent donc tenir compte des inconvénients, c'est-à-dire des désastres causés par la satisfaction de ces mêmes besoins.

Si on admet que certains projets ne sont pas réalisables à court terme telle la politique du logement, nous pouvons aisément affirmer que l'estimation de leur réalisation à une date déterminée et pour un montant donné est quasi impossible. Nous devons donc recourir au système des plans successifs.

Bref, la satisfaction des besoins par l'Etat consiste à assurer le mieux-être de la collectivité. Il faut donc établir une priorité des besoins, augmenter la production nationale et définir d'une manière rationnelle la meilleure répartition des ressources d'une nation.

I.1.3. Nécessité de corriger les défauts de l'économie du marché.

La nécessité de corriger les défauts de l'économie du marché entre
n ligne de compte parmi les éléments qui motivent l'intervention du secteur
ublic dans la satisfaction des besoins.
'optique fondamentale du système de marché, c'est la recherche de l'intérêt
ndividuel. Chacun veut satisfaire son propre besoin et ne tient pas compte
es intérêts des autres. En effet, l'appréciation d'un individu est différente
e celle des autres.
es individus agissent toujours selon leurs préférences. Les actions indivi-
uelles ne correspondant pas automatiquement et forcément avec l'intérêt
ollectif, le Gouvernement doit veiller à ce que ce dernier ne soit pas lesé.
ci revient à affirmer que s'il y a conflit entre l'intérêt individuel et
intérêt social, c'est l'intérêt social qui est prioritaire.
tte conception conduit à un jugement de valeur parce que l'intérêt du secteur
blic n'est pas toujours confondu avec l'intérêt de la société. Le secteur
blic a aussi des intérêts personnels à poursuivre.

Notons aussi que certains biens et services ne peuvent être ni
oduits ni distribués par le système de marché.
s'agit des besoins sociaux et des besoins de tutelle.
caratéristique des besoins sociaux est que les services pour ces besoins ne
t pas soumis au principe d'exclusion. Tout le monde bénéficie des avantages
ces services de façon égale, indépendamment des contributions aux frais de
duction. C'est le cas notamment de la construction d'une route.
l le secteur public finance la production de ces services.
ıt aux besoins de tutelle, il s'agit des besoins importants dont la satis-
ction est placée sous tutelle. Ou bien ces besoins sont des besoins dont la
sommation des services respectifs est rendue obligatoire comme la vaccination
gatoire ou bien ces besoins sont des besoins dont la consommation des
ices respectifs est contrôlée (exemple : interdiction aux enfants de moins
8 ans d'assister à certains films).
ces besoins ne peuvent pas être satisfaits par le système de marché.
et doit donc diriger les actions individuelles des citoyens en prenant en
s tous les services directs que le secteur privé pour telle ou telle raison
eut pas assurer du tout.
oit contrôler les préférences individuelles qui ne sont pas toujours raison-
s et, par là, encourager ou corriger certaines activités individuelles

ut en laissant l'exécution de certaines tâches au secteur privé, il doit
acer une voie pour le fonctionnement de l'économie en général.
ur mieux orienter la politique économique du pays, l'Etat y parvient par
biais de plusieurs instruments qui sont essentiellement la politique
scale, la politique monétaire, l'endettement et l'intervention directe.

Bref, l'existence du secteur public se justifie à travers son rôle
corriger le mauvais fonctionnement de l'économie du marché et de prendre
charge tous les services que le secteur privé ne peut pas assurer.

2. Justification de l'intervention du secteur public en matière d'habitat.

Si nous examinons la place qu'occupent les investissements publics
oués au secteur du logement dans les différents plans de développement à
mencer par le plan décennal de 1951, il est vrai que la planification de
conomie burundaise a toujours négligé le secteur de l'habitat. Il a fallu
endre le troisième Plan Quinquennal pour que les pouvoirs publics se rendent
ote de l'ampleur du problème et essayent de lui chercher une solution.

La nécessité d'attribuer à la population burundaise des logements
nts, l'accroissement démographique surtout en milieu urbain et le désinté-
ement du secteur privé dans le financement de l'entreprise de construction
à notre avis les causes principales qui justifient l'intervention du
eur public en matière d'habitat.
e secteur privé se désintéresse à la construction des logements, c'est à
e du coût élevé de la construction et du faible revenu de la population.
nstruisant des maisons à coût élevé, une plus grande partie de la popu-
n ne pourrait pas s'en payer.
ainsi qu'au cours du troisième Plan Quinquennal, le Gouvernement cherche
struire des logements modestes et à un coût modéré, les conditions de
rsement ne lésant pas les acquéreurs.

Dans la fixation des objectifs, le secteur de l'habitat était lié à
du développement régional. Dans la détermination des programmes et la
ition des investissements, ce secteur est plutôt lié au développement
le développement régional étant lui-même rattaché au développement rural.

Dans le domaine de la construction des logements, "il faut distinguer entre les interventions directes et indirectes. Les interventions directes concernent le logement des cadres, l'habitat social en ville et l'habitat rural moderne. Les interventions indirectes visent à créer un climat favorable à stimuler la construction privée des maisons" (1).
S'agissant des interventions directes, l'Etat construit lui-même les maisons et les distribue aux ayant-droit.
Aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural, l'Etat s'est assigné le rôle d'encourager les familles à acquérir une habitation convenable. A ce propos, les autorités publiques encourageront l'épargne familiale (2). Il s'agit donc ici des interventions indirectes.
En ce qui concerne toujours cet encouragement, le Gouvernement attache une importance capitale au système d'épargne obligatoire.
Ensuite, plusieurs institutions pour la mobilisation des fonds tels la CAHOFI, la SOCABU, la CADEBU, l'INSS, etc. ont été instaurées en vue de réaliser certains grands objectifs comme la politique du logement.
Par ce moyen, le Gouvernement est parvenu à accorder des crédits aux fonctionnaires pour l'aménagement de leur maison d'habitation et à construire des maisons destinées à la location-vente.

3. La capacité contributive de l'Etat dans le domaine de l'habitat.

L'action de l'Etat dans la construction des logements distingue des logements pour cadres de l'habitat social. Dans la première catégorie, le gouvernement se charge de financer l'infrastructure et laisse au système bancaire de financer la construction proprement dite.
En ce qui concerne la deuxième catégorie, l'Etat escompte préparer les trames de sol et fournir des matériaux de construction. La construction de ces logements se fera soit par autoconstruction soit par les travaux communautaires.

Actuellement, nous remarquons que certaines sociétés parastatales tels que SOCIBU, l'INSS, l'ISABU, ... construisent des maisons pour leurs fonctionnaires uniquement, mais notre attention portera essentiellement sur le rôle prépondérant joué par la SIP et l'ONL dans la politique du logement.

---

(1) Quinquennal de développement économique et social 1982 - 1986

VI.3.1. Rôle de l[a] S.I.P. (Société Immobilière Publique)

VI.3.1.1. Présentation.

La SIP a été créée le 7 mai 1979 de par la volonté du Gouvernement
in de promouvoir le logement dans les centres urbains et péri-urbains du
ys. Elle a pour objet la satisfaction de la demande de logements des usagers
revenu modeste, mais compte également développer l'habitat pour les personnes
bas revenu.

SIP s'occupe de l'étude, de la réalisation, de la gestion des opérations
nobilières publiques et de la recherche du financement.
société peut acquérir des terrains par le biais du principe de l'expropriation
construire des maisons en vue d'une location simple ou d'une location-vente.
e peut vendre ses maisons ; c'est en même temps une société de crédit.
niveau de l'étude et de la recherche du marché, les fonctions de la SIP
sistent en l'étude technique et commerciale.
valuation financière, l'étude de la rentabilité des projets, la recherche du
ancement ainsi que la détermination des modalités de remboursement des fonds
construction par le bénéficiaire font partie intégrante des activités néces-
res menées par la SIP pour réaliser son objectif.
côté juridique, financier et de gestion des opérations de construction est
s en charge par cette société. En effet, elle prête ses services à des entre-
ses et particuliers qui n'ont pas le temps de s'occuper de toutes ces fonctions.
r les opérations à caractère social, la SIP les gère gratuitement surtout
ld elles concernent les gens à bas revenu. La construction proprement dite
le rôle de l'Office National du Logement (O.N.L.) et des entrepreneurs
rés de construction qui sont tenus de respecter les délais.

1.3.1.2. Réalisations et perspectives de la SIP.

Selon les informations perçues auprès du Directeur du département des
es de la conduite des opérations de la SIP, celle-ci enregistre beaucoup de
ositions pour des projets de construction et se charge de les réaliser.
IP est mandataire de plusieurs projets lancés par divers organismes et
étés para-étatiques.
citerons à titre d'illustration : le PNUD (Programme des Nations Unies
le Développement), le Holding Libyen, la Coopération Française, la CAMOFI
se de Mobilisation et de Financement) et l'ISABU (Institut des Sciences
omiques du Burundi).

C'est ainsi que la SIP s'est chargée l'opération de 300 logements pour les fonctionnaires cadres à Rutanga (Bujumbura) qui seront achevés en 1981. Cette opération est estimée à 1 milliard FBu.
Le PNUD a proposé la construction de 4 villas pour ses experts. Le coût de l'opération est estimé à 22 millions FBu. De son côté, le Holding Libyen a présenté deux marchés qui restent toujours à l'étude. L'un consiste en la construction de 100 villas financées directement par les banques libyennes ; l'autre consiste à aménager une villa pour abriter les bureaux du Holding.
En outre, la Coopération Française vient de proposer un programme de construction de 50 villas.
En collaboration avec la CNUCED, la SIP veut construire un immeuble dont la réalisation reste encore à l'étude.
De même, les propositions de l'ISABU sont nombreuses mais sont toujours à l'étude.

Actuellement, la SIP est entrain de négocier le financement bilatéral de certains projets notamment : le projet de 30 à 50 maisons pour la Coopération française, 50 logements pour les cadres supérieurs et un immeuble de 50 bureaux. Ngagara, la SIP s'est fixée un projet de faire l'étude de construction de 0 logements pour un montant de 800 millions FBu.
l'intérieur du pays, elle compte également faire l'étude et financer la construction de 100 maisons à Gitega et de 50 maisons dans chacune des autres ovinces pour un montant de 4 millions FBu par maison.
projet estimé à 35 millions FBu pour la construction des homes pour les jeunes ctionnaires dans chaque localité du pays est prévu.
autre proposition pour la construction de 100 chambres à Bujumbura a été ée par l'U.F.B. (Union des Femmes Burundaises) et doit être financé par e-ci pour un montant de 120 millions FBu.
ailleurs, un programme d'aménagement du quartier de Musaga financé par la ue Mondiale est prévu. La SIP l'estime à 600.000 $ U.S.
rojet s'intègre dans le cadre du programme de développement intégré de bitat. Il sera réalisé par une équipe composée de cadres nationaux et erts du PNUD et a pour objectif de créer des trames d'accueil pour le aux logements dans ce quartier et l'amélioration de l'habitat en général.

Notons que la SIP touche des honoraires pour des projets jugés impor- Elle travaille avec l'argent des autres et le montant à rembourser est d'intérêt qui varie suivant le taux de la Banque

Bien d'autres projets qui permettront à la SIP de se rentabiliser et d'acquérir une autonomie financière indispensable à son expansion sont en cours d'exécution. D'autres encore sont soumis à l'analyse des experts. C'est notamment le cas dans les centres d'intérêt touristique.

VI.3.2. Rôle de l'O.N.L. (Office National du Logement)

VI.3.2.1. Présentation.

Dans le décret n° 124 du 23/7/1980 portant modification du décret-loi n° 100/234 du 24/9/1974 créant l'ONL, l'article 1 du chapitre 1er stipule que l'ONL est créé par décret-loi n° 100/234 du 24/9/1974. C'est un Etablissement public, doté de la personnalité morale sous la tutelle administrative du Ministre ayant le logement dans ses attributions ci-après désigné "Ministre de tutelle".

Il a pour objet la construction des maisons d'habitation ou bâtiments à usage de bureau pour le compte du gouvernement et pour celui des tiers ; la fabrication, l'achat et la cession de matériaux de construction ainsi que toute activité utile à la réalisation de son objet.. (article 3).

L'ONL est l'organe de l'Etat pour la construction des logements qui a pour objectif principal le logement pour un grand nombre et un prix accessible.

Après la création de la SIP, l'ONL reste uniquement une entreprise publique de construction.

Depuis sa création en 1974, l'ONL a signé un contrat avec une société néerlandaise dénommée N.B.M. (NEDERLANDSE BOUWMAATSCHAPIY B.V. ROTTERDAM) qui s'occupe de l'achat des matériaux, de l'octroi des crédits, de l'approvisionnement en matériaux de construction et de l'amélioration des programmes qu'on lui a fixés. Le contrat prendra fin en juillet 1981.

Le financement se fait essentiellement par la N.B.M., et le B.E.I. (Budget Extraordinaire d'Investissement). Remarquons cependant que la BNDE occupe la première position dans l'octroi des crédits.

VI.3.2.2. Réalisations et perspectives de l'ONL (1).

Entre 1975 et 1979, l'ONL a réalisé 202 nouveaux logements à Bujumbura pour les différentes catégories de travailleurs. Ces logements sont répartis dans trois quartiers à savoir Kanyosha, Kabondo et Ngagara.

Sur financement de l'A.I.D., un nouveau quartier dans la zone de Kanyosha, baptisé "Quartier ONL" a été construit et comprend 40 logements pour la plupart habités par les cadres de l'assistance technique.

A Kabondo, mais sur financement conjoint de la BNDE et du BEI, l'ONL a construit 56 logements qui sont attribués en location-vente aux hauts fonctionnaires et officiers.

A Ngagara, un nouveau quartier "Q.6" a été réalisé sur financement de la BNDE et comprend 116 logements. Ce quartier est situé entre Kamenge et Ngagara.

Lors de la remise et reprise des effets entre la SIP et l'ONL, ce dernier a cédé à la SIP 267 logements (2).

Signalons que la moyenne de maisons construites par l'ONL est de 0 par an. Mais s'il n'y avait pas eu de pénurie de ciment en 1976 qui a fort ralenti les travaux, cette moyenne aurait pu être nettement dépassée.

Les prévisions pour les années 1981 et 1982 sont respectivement de 250 et 0 maisons.

Parallèlement aux activités principales de construction, l'ONL a conduit des actions auxiliaires ayant pour but la diminution dans les années à venir du ciment à la construction.

C'est ainsi qu'il produit actuellement une moyenne annuelle de l'ordre de millions de briques et compte pour l'année prochaine diminuer le besoin en ciment en remplaçant un tiers du ciment par de la chaux.

Concernant les importantions directes, l'ONL dépense en moyenne millions FBu par an pour approvisionner ses chantiers concentrés à Bujumbura.

---

(1) Renseignements émanant du Directeur de l'ONL.
(2) A. KIBUKA et D. NGANIYE : Op.cit. p.40.

Dans l'avenir, l'Office veut toujours augmenter le nombre de maisons à construire. En outre, il cherche à devenir le principal fournisseur du b et développer des maisons à coût modéré. Dans le même ordre d'idées, il progresser vers les activités d'entretien des routes tout en restant l'e - preneur princip l de construction de l'Etat.

Nous venons de voir ~~dans les~~ dans les deux derniers paragraph les sociétés SIP et ONL diffèrent beaucoup de par leurs objectifs.
La SIP s'occupe de la promotion de la politique du logement au niveau de l recherche, de l'étude, de la réalisation et de la gestion des opérations immobilières publiques.
Ce n'est pas une entreprise de construction. Elle est plutôt considérée co me société commerciale. Quant à l'ONL, il se charge de l'exécution des tr vaux au même titre que les sociétés privées de construction.

En coll boration avec l'ONIMAC (Office National d'Importation des qui s'occupe de la recherche des matériaux atériaux de Construction), et de l'adaptation des normes de construction, l IP et l'ONL jouent un grand rôle dans les politiques du logement surtout e ilieu urbain.

Nous sommes par ailleurs persuadés que la contribution tant de la IP que de l'O.N.L dans la construction des logements pour les coopérants ou perts, émanant des accords bilatéraux, limite la capacité de ces organes ns la résolution des problèmes socio-économiques de l'habitat au Burundi.

CONCLUSION GENERALE.

A travers ce travail, nous avions comme but d'analyser la politique du logement au Burundi, son objectif et les différentes réalisations déjà effectuées dans ce secteur.

La question du logement est un problème répandu dans tous les pays mais à des niveaux différents.
Nous remarquons ici au Burundi que ce problème est beaucoup plus accentué en ville qu'à la campagne. Rappelons également que le logement présente des aspects différents selon qu'il s'agit du milieu urbain ou du milieu rural. En ville, il doit répondre à certaines normes. Il doit en outre permettre une amélioration de la vie familiale et une stabilité économique.
la campagne, le logement constitue un lieu de réunion et d'intimité. C'est ans le "rugo" où la famille et ses amis se rassemblent pour partager la ière.
u Burundi, les besoins en logement sont très menaçants tant en milieu urbain t'en milieu rural. Le problème devient de plus en plus aigü si on n'essaie s dans les meilleurs délais d'y apporter une solution.
s objectifs que se sont assignés les autorités publiques en matière de gement répondent beaucoup mieux aux besoins en milieu urbain qu'en milieu ral si bien que dans ce dernier, la qualité des maisons laisse à désirer.

Soucieux de donner un abri convenable à chaque fonctionnaire, le vernement du Burundi vient d'entreprendre des chantiers en ville et dans quartiers périphériques de Bujumbura, laissant progressivement de côté politique d'octroi d'indemnités de loyer.
te nouvelle procédure gouvernementale comporte aussi bien d'inconvénients d'avantages.
e coût élevé de la construction et le bas niveau de l'épargne intérieure ere pratiquement impossible au secteur public de répondre à toute la nde de logement du moins à long ou moyen terme.
ecours à l'emprunt extérieur risque d'être le moyen de financement uti- dans ce domaine si le Gouvernement s'engage à loger tous les fonction- es.
rnant le remboursement dans le cas de la location-vente ou de la location e, de difficultés surgissent à cause du faible revenu des fonctionnaires artant, de l'épargne familiale insignifiante.

par cette situation, nous avons toujours assisté aux person qui, habi-
nt une maison leur louée par l'Etat ou ayant obtenu un crédit la construc-
ion, mettaient en location une partie de la maison pour avoir une sorte de
venu "déguisé".
s fois, l'acquéreur de la maison la quittait complétement pou s'héberger
lleurs où il paierait moins cher, laissant sa propre maison à locataire
ner lorsqu'étranger qui lui paierait plus cher.
oique cet artifice procure du revenu supplémentaire, il ne répon pas aux
jectifs du Gouvernement en matière du logement qui veut à tout prix améliorer
qualité du logement et le bien-être du propriétaire non seulement le propriétaire de la mais avec toute
famille vont s'héberger dans une maison de moindre qualité, mais aussi
entretien de leur propre maison est négligé par le nouveau locataire.
me s'il reste dans sa maison, le coût de la vie ne lui permet pas de mieux
aménager pour la garder en bon état.
ri cet inconvénient de la politique d'attribution des maisons au fonction-
res est que ces derniers reçoivent des maisons convenables et ne subissent
s les frais de loyer.

Dans ce même ordre, nous avons également souligné les problè que
ait la population rurale en matière de logement. Ces problèmes coulent
rticulièrement de la situation géographique et climatique du pays ainsi que
e certain pouvoir financière limitée de nos ruraux d'obtenir des matéri ux de
truction durables ou semi-durables. Il est vrai que pendant la s son des
s la question se pose avec une grande ampleur dans certaines ré ions.
tre, la dispersion de l'habitat qui caractérise notre pays vient renforcer
itu ion déjà critique et rend difficile la mise en application la
la politique de regroupement des populations en villages. Cette politique,
ien réalisée, résoudrait une série de problèmes socio-écono iques,
difficilement applicable au Burundi du moins à court terme pour la raison
e relief est accidenté. Les difficultés rencontrées au niveau cette
le politique sont multiples, mais celle du changement de mentali est
ucciale.
villagisation, le problème du logement en milieu rural serait solu,
demande si les autres infrastructures suivraient automatique ent.
ison que nous avons tentée de faire avec le modèle Tanzanien ous
ouve combien la tâche est difficile.
voir, l'action du secteur public dans le domaine de l'habit

Notre travail serait sans consistance si nous terminions sans lancer quelques propositions pour l'amélioration de l'habitat au Burundi.
Afin de pouvoir subvenir aux besoins de la population en matière de logement, trois points nous semblent importants : la réduction du coût de la construction, l'incitation des gens à consacrer une grande part de leurs ressources au logement et l'accroissement de l'aide publique.

Concernant le premier point, l'Etat devrait essayer de remplacer les matériaux importés par des matériaux fabriqués sur place. Pour cela, il développerait l'industrie locale des matériaux de construction. Ainsi, en plus des industries du bâtiment existantes, le troisième Plan Quinquennal a lancé un programme d'industrialisation qui comprendrait des projets tels que l'usine de tuiles et ciments, la briqueterie, l'usine céramique et l'usine de panneaux agglomérés.

En ce qui concerne du second point, nous savons bien que le bas revenu de la population constitue l'un des principaux obstacles à la situation du problème du logement. Le pouvoir d'achat de la majorité de la population est extrêmement faible, d'où difficulté de se payer un bon logement.
Mais, si l'on veut accroître ce revenu et relever ainsi le pouvoir d'achat, la solution serait d'encourager l'épargne par une conscientisation de la masse, c'est-à-dire en essayant de lui montrer l'utilité d'une épargne.
En milieu rural, pour accroître le revenu de la population, il faudrait améliorer les méthodes de culture qui vont permettre un accroissement de la productivité. Cela exige bien entendu des cadres compétents.

La troisième solution au problème du logement serait l'accroissement de l'aide publique. L'intervention du secteur public est indispensable pour une meilleure politique de logement. L'Etat doit essayer de satisfaire les divers besoins que le secteur privé ne peut pas satisfaire. En matière de logement, il doit poursuivre sa politique déjà commencée avec tenacité.

Nous ne sommes pas très optimistes quant à la réalisation par l'Etat d'un ultime en matière d'habitat ; toutefois, nous saluons avec satisfaction les efforts déployés par les autorités de la 2ème République dans ce domaine. Dans le même ordre d'idées, nous encourageons cette action gouvernementale dans les limites des moyens disponibles. Nous invitons tous les chercheurs intéressés à ce sujet de nous compléter et d'apporter des suggestions constructives pour

Nous ne pouvons pas affirmer avoir épuisé le sujet, nous n'avons fait que soulever le problème actuellement préoccupant au Burundi.
Il incombe aux autorités et à la population toute entière du pays de donner un effort de soutien à la politique du logement amorcée par les responsables de la République, laquelle politique est condition du progrès économique de notre pays.

A N N E X E S :

EVOLUTION DES PRIX DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION A BUJUMBURA

(1977 - 1979)

CONSTRUCTION A BUJUMBURA.

Désignation des produits	Unité	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
Ciment	tonne	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0
Brique cuite	pièce	2,5	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Moellons	m^3	-	-	-	-	-	-	-
Sable	m^3	357 ,0	357,0	357,0	357,0	357,0	357,0	357,0
Gravier trié tout venant	m^3	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0	3000,0
Carreau en ciment 20x20	pièce	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
Bloc ciment 20x20	pièce	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7
Fer à béton 10 mm	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
Acier profités	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
Tôles planes en fer 2mm	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
Tôles ondulées galvanisées	pied	127,5	127,5	127,5	127,5	127,5	127,5	127,5
Tôles Eternit 5 mm gris	pied	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	[illegible]
Tôles Eternit 5 mm rose	pied	112,2	112,2	112,2	112,2	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Tôles Eternit 6 mm gris	pied	118,3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	118,3	118,3
Tôles Eternit 6 mm rose	[illegible]	[illegible]	[illegible]	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5
[illegible]	pièce	16.299,6	16.317,9	16.317,9	16.299,6	16.317 ,9	16.317,9	16.317,9
[illegible]gnoire en fonte	pièce	15.251,0	15.251,0	15.251,0	15.251,0	15.251,0	15.251,0	15.251,0
ouche murale complète	pièce	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6
rier tôle émaillée 1,20m	pièce	10.254,0	10.254,0	10.254,0	10.254,0	10.254,0	10.254,0	10.254,0
binet cuivre S$\frac{1}{2}$	pièce	218,2	218,2	218,2	218,2	218,2	218,2	218,2

ée 1977

Désignation d produits	Unité	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet
binet cuivre SS 3/4	pièce	369,2	369,2	369,2	369,2	369,2	369,2	369,2
l électrique CRVB 1,5mm^2	m	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3
ble électrique VFUB 2x2,5mm^2	m	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9
ble électrique VFUB 4x2,5mm^2	m	227,4	227,4	227,4	227,4	227,4	227,4	227,4
s de coffrage	m^3	7.000,0	7.000,0	7.000,0	7.000,0	7.000,0	7.000,0	7.000,0
leur latex	kg	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2	215,2
leur à l'huile Super Email	kg	244,8	244,8	244,8	244,8	244,8	244,8	244,8
x du pays	tonne	14.000,0	14.000,0	14.000,0	14.000,0	14.000,0	14.000,0	14.000,0

Année 1977

N°	Désignation des produits	Unité	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
1	Ciment	tonne	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0
2	Brique cuite	pièce	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
3	Moellons	m^3	-	-	-	-	-	-
4	Sable	m^3	357,0	357,0	357,0	357,0	357,0	357,0
5	Gravier trié tout venant	m^3	3.000,0	-	-	-	-	3.000,0
6	Carreau en ciment 20x20	pièce	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
7	Bloc ciment 20x20x40	pièce	42,8	42,8	42,8	42,8	42,8	38,6
	Fer à béton 10mm	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
	Aciers profilés	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
	Tôles planes en fer 2mm	kg	81,6	85,0	86,7	86,7	86,7	83,2
	Tôles ondulées galvanisées	pied	127,5	-	-	-	-	-
	Tôles Eternit 5mm gris	pied	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0
	Tôles Eternit 5mm rose	pied	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2
	Tôles Eternit 6mm gris	pied	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6	29,0
	Tôles Eternit 6mm rose	pied	115,9	115,9	115,9	115,9	115,9	114,5
	Baignoire en tôle	pièce	16.317,9	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.348,9

2508

Année 1977

N°	Désignation des produits	Unité	août	septembre	octobre	novembre	décembre	moyenne annuelle
17	Baignoire en fonte	pièce	15.251,0	-	-	-	-	15.251,0
18	Douche murale complète	pièce	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6	8.603,6
19	Evier tôle émaillée 1,20m	pièce	10.254,0	-	-	-	-	10.254,0
20	Robinet cuivre SS½	pièce	218,2	-	-	-	-	218,2
21	Robinet cuivre SS3/4	pièce	369,2	-	-	-	-	369,2
22	Fil électrique CRVB 1,5mm^2	m	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3
23	Câble électrique VFUB 2x2,5mm^2	m	147,9	145,0	145,0	145,0	145,0	146,9
24	Câble VFUB 4x2,5mm^2	m	227,4	223,0	223,0	223,0	223,0	225,9
25	Bois de coffage	m^3	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	7.500,0
26	Couleur Latex	kg	215,2	154,0	154,0	154,0	154,0	194,8
27	Couleur à l'huile Super Email	kg	224,8	251,0	251,0	251,0	251,0	245,2
-	Chaux du pays	tonne	14.000,0	16.000,0	16.000,0	16.000,0	16.000,0	14.666,7

N°	Désignation des produits	Unité	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
1	Ciment	tonne	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0
2	Brique cuite	pièce	3,0	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
3	Moellons	m^3	-	-	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
4	Sable	m^3	357,0	357,0	357,0	357,0	-	1.100,0	1.100,0
5	Gravier trié concassé	m^3	-	-	-	-	-	3.500,0	3.500,0
6	Carreau en ciment 20 x 20	pièce	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
7	Bloc ciment 20 x 20 x 40	pièce	42,8	42,8	42,8	42,8	42,8	164,0	164,0
8	Fer à béton 10 mm	kg	81,6	81,6	-	-	-	-	-
9	Aciers profiles	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
10	Tôles ondulées galvanisées	pied	-	-	-	-	-	-	-
11	Tôles planes en fer 2 mm	kg	86,7	86,7	86,7	86,7	86,7	86,7	86,7
2	Tôles Eternit 5 mm gris	pied	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2
3	Tôles Eternit 5 mm rose	pied	123,4	123,4	123,4	123,4	123,4	123,4	123,4
4	Tôles Eternit 6 mm gris	pied	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6
5	Tôles Eternit 6 mm rose	pied	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9	[illegible]	[illegible]
6	Charpente métallique lourde	kg	-	-	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
	Charpente métallique légère	kg	-	-	-	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Charpente en bois	kg	-	-	-	-	-	-	-
	[illegible]	[illegible]	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
	Blocs 9 cm	u	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0

Année 1978

N°	Désignation des produits	Unité	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
21	Clous 6 cm	caisse 50 kg	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
22	Clous 7 cm	"	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
23	Clous 8 cm	"	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
24	Clous 10 cm	"	-	-	-	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
25	Clous 12 cm	"	-	-	-	-	-	-	-
26	Clous 15 cm	"	-	-	-	-	-	-	-
27	Verre à vitres 75 x 60	pièce	-	-	-	-	-	-	-
28	Verre à vitres 81 x 81	"	-	-	-	-	-	-	-
29	Verre à vitres 108 x 108	"	-	-	-	-	-	-	-
30	Verre à vitres 150 x 120	"	-	-	-	-	-	-	-
31	Verre à vitres 109 x 80	"	-	-	-	-	-	-	-
32	Verre à vitres 140 x 130	"	-	-	-	-	-	-	-
33	Verre à vitres 60 x 90	"	-	-	-	-	-	-	-
34	Couleur latex	kg	154,0	154,0	154,0	154,0	154,0	154,0	154,0
35.	Couleur à l'huile super émail	litre	251,0	251,0	251,0	251,0	469,2	469,2	469,2
36	Baignoire en acier	pièce	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.420,0	16.420,0
37	Baignoire en fonte	pièce	-	-	-	-	-	-	-
38	Douche murale complète	pièce	-	-	-	-	3.220,0	3.220,0	3.220,0
39	Evier tôle émaillée 1,20 m	pièce	-	-	-	-	-	-	-
40	Robinet cuivre 9S $\frac{1}{2}$	pièce	568,0	568,0	568,0	568,0	568,0	568,0	568,0

N°	Désignation des produits	Unité	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet
41	Robinet cuivre BS 3/4	pièce	-	-	-	-	-	-	-
42	Fil électrique C RVB 1,5 mm^2	m	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3
43	Câble souterrain VFUB 2x2,5mm^2	m	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
44	Câble souterrain VFUB 4x2,5mm^2	m	223,0	223,0	223,0	223,0	223,0	-	-
45	Chaux du pays	tonne	10.000,0	10.000,0	10.000,0	10.000,0	10.000,0	10.000,0	10.000,0
46	Bois de coffrage	m^3	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0
47	Constructions métalliques légères	m^2	-	-	-	12.000,0	12.000,0	12.000,0	12.000,0
48	Constructions métalliques en acier	m^2	-	-	-	13.200,0	13.200,0	13.200,0	13.200,0
49	Acier béton 16 mm diamètre	kg	-	-	-	-	-	-	-
50	Brouette	pièce	-	-	-	5.995,0	5.995,0	5.995,0	5.995,0

N°	Désignation des produits	Unité	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
1	Ciment	tonne	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0	12.240,0
2	Brique cuite	pièce	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	3,8
3	Moellons	m^3	550,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
4	Sable	m^3	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	829,8
5	Gravier trié concassé	m^3	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0
6	Carreau en ciment 20x20	pièce	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0	32,0
7	Bloc ciment 20x20x40	pièce	164,0	-	164,0	164,0	164,0	108,9
8	Fer à béton 10 mm	kg	65,3	65,3	81,6	81,6	81,6	72,7
9	Aciers profilés	kg	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
10	Tôles ondulées galvanisées	pied	-	-	-	-	-	-
11	Tôles planes en fer 2 mm	kg	85,7	85,7	85,7	86,7	85,7	86,7
12	Tôles Eternit 5 mm gris	pied	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2	112,2
13	Tôles Eternit 5 mm rose	pied	123,4	123,4	123,4	123,4	123,4	123,4
14	Tôles Eternit 6 mm gris	"	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6	132,6
15	Tôles Eternit 6 mm rose	"	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9	147,9
16	Charpente métallique lourde	kg	-	-	150,0	150,0	150,0	150,0
17	Charpente métallique légère	kg	150,0	150,0	-	-	-	150,0
18	Charpente en bois	kg	-	-	-	-	-	-
19	Clous 4 cm	caisse 50 kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
20	Clous 5 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0

1978

N°	Désignation des produits	Unité	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
21	Clous 6 cm	Caisse 50 kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
22	Clous 7 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
23	Clous 8 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
24	Clous 10 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
25	Clous 12 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
26	Clous 15 cm	"	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
27	Verre à vitres 75x60	pièce	-	-	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
28	Verre à vitres 81x81	pièce	-	-	-	-	-	-
29	Verre à vitres 108x108	pièce	-	-	-	-	-	-
30	Verre à vitres 150x120	pièce	-	-	-	-	-	-
31	Verre à vitres 109x80	"	-	-	-	-	-	-
32	Verre à vitres 140x130	"	-	-	-	-	-	-
33	Verre à vitres 60x90	"	1.000,0	1.000,0	-	-	-	1.000,0
34	Baignoire en acier	pièce	-	-	-	-	-	-
35	Baignoire en fonte	"	-	-	-	-	-	-
36	Douche murale complète	"	3.925,0	3.925,0	3.925,0	3.925,0	3.925,0	3.660,6
37	Evier tôle émaillée 1,20m	pièce	-	-	-	-	-	-
38	Robinet cuivre SS $\frac{1}{2}$	pièce	568,0	568,0	-	-	-	568,0
39	Robinet cuivre SS 3/4	"	-	-	-	-	-	-
40	Fil électrique CRVB 1,5mm^2	m	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3	19,3

N°	Désignation des produits	Unité	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
41	Câble souterrain VFUB 2x2,5mm^2	m	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
42	Câble souterrain VFUB 4x2,5mm^2	m	-	-	-	-	-	-
43	Chaux du pays	tonne	10.000,0	10.000,0	11.000,0	11.000,0	11.000,0	10.250,0
44	Bois de coffrage	m^3	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0
45	Constructions métalliques légères	m^2	-	-	12.000,0	12.000,0	12.000,0	12.000,0
46	Constructions métalliques en acier profilé	m^2	13.200,0	13.200,0	-	-	-	13.200,0
47	Acier béton 16 mm diamètre	kg	-	-	-	-	-	-
48	Brouette	pièce	5.996,0	5.996,0	-	-	-	5.996,0
49	Couleur latex	kg	154,0	154,0	154,0	154,0	154,0	154,0
50	Couleur à l'huile super Email	litre	469,2	469,2	469,2	469,2	469,2	-

N°	Désignation produits	Unité	J	F	M	A	M	J
1	Ciment	Tonne	15300,0	15300,0	18000,0	18000,0	20764,0	21.325,0
2	Brique cuite	Pièce	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
3	Moëllons	m3	500,0	500,0	1500,0	1500,0	1500,0	1.500,0
4	Sable	m3	1100,0	1100,0	1100,0	1100,0	1100,0	1.100,0
5	Gravier trié concassé	m3	3500,0	3500,0	3500,0	3500,0	3500,0	3.500,0
6	Carreau en ciment 20 X 20	pièce	32,0	38,0	40,0	40,0	40,0	40,0
7	Bloc ciment 20 X 20 X 40	pièce	164,0	164,0	193,0	193,0	193,0	193,0
8	Fer à béton 10 mm	Kg	-	-	-	-	-	-
9	Aciers profilés	Kg	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
10	Tôles planes en fer 2 mm	Kg	90,0	90,0	100,0	-	110,0	110,0
11	Tôles ondulées galvanisées 25 BG	pièce	-	-	-	-	-	-
12	Tôl es Eternit 4,5 mm (grise)	pièce	124,0	124,0	124,0	124,0	124,0	124,0
13	Tôle Eternit 4,5 mm(rose)	pièce	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0
14	Tôles Eternit 6 mm(grise)	pièce	164,0	164,0	164,0	164,0	164,0	164,0
15	Tôles Eternit 6 mm(rose)	pièce	181,0	181,0	181,0	181,0	181,0	181,0
16	Clous 4 cm	Caisse 50Kg	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0
17	Clous 5 cm	Caisse "	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0
18	Clous 6 cm	Caisse "	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0
19	Clous 7 cm Caisse de	50 Kg	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0
20	Clous 8 cm "	50 Kg	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0	6500,0

Année 1979

N°	Désignation des prod	Unité	J^{t}	A	S	O	N	D	Moyenne Annuelle
	Ciment	T.	21.325,0	21.325,0	21.390,0	21.390,0	21.390,0	21.390,0	19.741,58
2	Brique cuite	P.	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
	Moëllons	m3	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.500,0	1.333,33
	Sable	m3	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100,0	1.100;0
	Gravier trié concassé	m3	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0	3.500,0
	Carreau en ciment20X20	P.	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	39,17
	Bloc ciment 20X20X40	P.	193,0	193,0	193,0	193,0	193,0	193,0	188,17
	Fer à béton 10 mm	Kg	-	-	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6
	Aciers profilés	Kg	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0	90,0
0	Tôles planes en fer 2 mm	Kg	100,0	100,0	100,0	110,0	110,0	110,0	102,72
1	Tôles ondulées galv. 25 BG	P.	208,0	208,0	208,0	208,0	208,0	208,0	208,0
2	Tôles Eternit 4,5mm (grise)	P.	124,0	131,0	131,0	131,0	131,0	131,0	126,92
3	Tôles Eternit 4,5mm (rose)	P.	135,0	143,0	143,0	143,0	143,0	143,0	138,33
4	Tôles Eternit 6 mm (grise)	P.	164,0	175,0	175,0	175,0	175,0	175,0	168,33
5	Tôles Eternit 6 mm (rose)	P.	181,0	191,0	191,0	191,0	191,0	191,0	185,17
6	Clous 4 cm Caisse	50Kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
7	Clous 5 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
8	Clous 6 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
9	Clous 7 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
0	Clous 8 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0

Désignation des produits	Unité	J	F	M	A	M	J
Clous 10 cm caisse de	50 Kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
Clous 12 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
Clous 15 cm "	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
Verre à vitre 50 X 40	Pièce	-	-	-	-	-	495,0
Verre à vitre 60 X 40	Pièce	-	-	-	-	-	547,0
Verre à vitre 80 X 40	Pièce	-	-	-	-	-	716,0
Verre à vitre 80 X 80	Pièce	-	-	-	-	-	-
Verre à vitre 120X100	Pièce	-	-	-	-	-	-
Verre à vitre 100X100	Pièce	-	-	-	-	-	-
Verre à vitre 80 X 60	Pièce	-	-	-	-	-	-
Verre à vitre 60 X 90	Pièce	1.000,0	1.000,0	-	-	-	-
Couleur latex	Kg	154,0	154,0	178,0	178,0	178,0	178,0
Couleur huile Super Email	ltre	469,2	469,2	469,2	469,2	469,2	469,2
Baignoire en acier (sans accessoire)	Pièce	15.624,0	19.034,0	-	19.034,0	19.034,0	19.034,0
Douche murale complète	Pièce	-	4.336,0	-	-	-	-
Robinet cuivre SS 1/2	Pièce	-	-	-	-	-	-
Robinet cuivre SS 3/4	Pièce	-	-	-	903,0	903,0	903,0
Fil électrique VOB 1,5mm2	m	16,0	-	-	16,0	16,0	17,0
Câble souterrain NY 2X2,5mm2 (M)		135,0	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0
" " NY 4X2,5mm2 (M)		214,0	214,0	214,0	214,0	214,0	214,0
Bois de coffrage	m3	8.000,0Ø	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0
Chaux du pays	Tonne	11.000,0	11.000,0	13.000,0	13.000,0	13.000,0	13.000,0

N°	Désignation des produits	Unité	J^{t}	A	S	O	N	D	Moyenne Annuelle
21	Clous 10 cm caisse de	50 Kg	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
22	Clous 12 cm " de	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
23	Clous 15 cm " de	50 "	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0	6.500,0
24	Verre à vitre 50 X 40	Pièce	495,0	495,0	495,0	495,0	495,0	495,0	495,0
25	Verre à vitre 60 X 40	Pièce	547,0	547,0	547,0	547,0	547,0	547,0	547,0
26	Verre à vitre 80 X 40	Pièce	716,0	716,0	716,0	716,0	716,0	716,0	716,0
27	Verre à vitre 80 X 80	Pièce	850,0	850,0	850,0	850,0	850,0	850,0	850,0
28	Verre à vitre 120X100	Pièce	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0	1.850,0
29	Verre à vitre 100X100	Pièce	1.591,0	1.591,0	1.591,0	1.591,0	1.591,0	1.591,0	1.591,0
30	Verre à vitre 80 X 60	Pièce	764,0	764,0	764,0	764,0	764,0	764,0	764,0
31	Verre à vitre 60 X 90	Pièce	1.000,0	1.000,0	-	-	-	-	1.000,0
32	Couleur latex	Kg	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	178,0	174,0
33	Couleur huile Sup.Email	litre	469,2	469,2	469,2	469,2	469,2	469,2	473,02
34	Baignoire en acier(S.acc)	Pièce	19.034,0	19.034,0	19.034,0	19.034,0	19.034,0	19.034,0	18.724,0
35	Douche murale complète	Pièce	4.067,0	4.067,0	4.067,0	4.067,0	4.067,0	4.067,0	4.105,43
36	Robinet cuivre SS 1/2	Pièce	515,0	515,0	515,0	515,0	515,0	515,0	515,0
37	Robinet cuivre SS 3/4	Pièce	903,0	903,0	903,0	903,0	903,0	903,0	903,0
38	Fil électrique VOB 1,5mm2	m	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	16,70
39	Câble souterrain NY 2X2,5mm2(M)		135,0	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0	135,0
40	Câble souterrain NY 4X2,5mm2(M)		214,0	214,0	214,0	214,0	214,0	214,0	214,0
41	Bois de coffrage	m3	8.000,0	12.000,0	12.000,0	12.000,0	12.000,0	12.000,0	9.666,67
42	Chaux du pays	Tonne	13.000,0	13.000,0	13.000,0	13.000,0	13.000,0	13.000,0	12.666,67

Source Ministère du plan, Département des Etudes et Statis

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX.

1) A. BOSCHER : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la région de Paris, T.2., Paris, 1966

2) Alain et Françoise GUICHARD-PILLEROT, Albert LOPEZ : Géographie du Burundi. Le pays et les hommes. EDICEF, Strasbourg, 1979.

3) F.B.I. : Une oeuvre de coopération au développement. Quinze années d'activité au Congo, au Rwanda et au Burundi (1948-1963). Gand, Imprim. des Etablissements Snoeck-Ducaju et Fils (1964).

4) J. LECAILLON et D. GERVAIDIS : Inégalité des revenus et développement économique, Paris, P.U.F., 1977.

5) F. MARNATA : Financement et délais de la construction. Préface de A. Flamant, Paris, Colin, 1970.

6) NATIONS UNIES : Le financement de l'habitation et des services collectifs dans les pays en voie de développement, New York, 1968, ST/SOA/79.

7) NATIONS UNIES : L'habitat rural : Examen de la situation mondiale, New York, 1970.

8) NATIONS UNIES : Méthodes de mesure de la migration interne, New York, 1971, ST/SOA/Série A/47.

9) NATIONS UNIES : Le rôle du logement dans la vie sociale, New York, 1978, ESA/OTC/SER/77/2.

10) NATIONS UNIES : Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins de logements, New York, 1965, ST/SOA/58.

11) PNUD : Projet de Développement intégré de l'Habitat. BDI/78/004.

12) OCDE : Nouvelles approches aux problèmes de population (Rapporteur Wolfson), Paris, 1976.

13) G. URFER : Une Afrique Socialiste, la Tanzanie, Paris, les Editions Ouvrières, 1976.

RAPPORTS ET AUTRES DOCUMENTS.

1) URBAPLAN : Projet de Développement Urbain du Burundi. Note intermédiaire n° 1.

2) URBAPLAN : Projet de Développement intégré du Burundi. Rapport final, janvier 1980.

3) Enquête démographique 1970-1971, Tome 1, Ministère du Plan.

4) H.G. DAYER : Une enquête socio-économique de la Faculté des Sciences économiques et administratives.
Résultats et Commentaires.
Zurich, 1979.

5) Plan Décennal pour le Développement Economique et Social du Ruanda-Urundi (1950-1960), Ministère des Colonies, Bruxelles, 1951.

6) Plan Quinquennal de Développement Economique et Social du Burundi 1978-1982, Ministère du Plan.

7) Table ronde des Aides Extérieures pour le secteur rural (13-15 novembre 1979) à Bujumbura - Burundi.

8) N. BUKASA et J. MAREMA : Une réforme structurelle : Le regroupement des populations rurales au Burundi.
Mémoire de l'ISCAM, A.A. 1978-1979.

9) A. KIBUKA et A. MARINE : La poussée démographique et le problème de logement à Bujumbura.
Mémoire de l'ISCAM, A.A. 1978-1979.

10) "Marchés Tropicaux", hebdomadaire du 13/5/1967.

11) "Le Renouveau du Burundi" n° 398 du 14/11/1979.

12) "Le Renouveau du Burundi" n° 429 du 28/12/1979.

13) "Le Renouveau du Burundi" n° 430-431 du 31/12/1979 - 1/1/1980.

14) A. CHAUVEAU : Cours de Techniques fiscales,
Université du Burundi, Faculté des S.E.A. 2e année,
A.A. 1977-1978.

15) P. WALSER : Cours de Politique économique,
Université du Burundi, Faculté des S.E.A., 3e année,
A.A. 1978-1979.

TABLE DES MATIERES

PAGE

INTRODUCTION GENERALE 4

1ère PARTIE : EVALUATION ET DETERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENT 7

CHAPITRE I : Les objectifs sociaux dans les politiques de logement ... 8

I.1. Le logement, besoin fondamental ou instrument de la politique au développement..... 8

I.2. Les objectifs sociaux des politiques de logement proprement dits..... 8

CHAPITRE II : La crise du logement et ses causes..... 10

II.1. Description de la situation actuelle au Burundi..... 10
II.2. Problèmes du coût de la construction 11
II.2.1. En milieu rural..... 12
II.2.2. En milieu urbain..... 12

II.3. Problèmes d'explosion démographique et des migrations internes 17
II.3.1. Problèmes d'explosion démographique..... 18
II.3.2. Migrations internes..... 20

II.4. Conséquences de la crise sur la vie économique et sociale de la population..... 22

CHAPITRE III : Problèmes de l'habitat urbain..... 23

III.1. Causes de l'urbanisation..... 23
III.1.1. Forces d'attraction..... 23
III.1.2. Forces endogènes de rupture..... 24
III.1.3. Bujumbura, centre de toutes les fonctions..... 24
III.2. Caractéristiques des logements à Bujumbura..... 25

III.3. Le problème de financement..... 27
III.3.1. Rôle de la B.N.D.E..... 29
III.3.2. Participation des autres institutions financières au financement de l'habitation..... 30

CHAPITRE IV : Problèmes de l'habitat rural..... 32
IV.1. Description de la situation actuelle..... 32
IV.1.1. Considérations préliminaires..... 32
IV.1.2. Dispersion de l'habitat..... 34
IV.1.3. Structure qualitative et quantitative des habitations..... 35
IV.2. Quelques critiques sur l'habitat rural actuel..... 37

DEUXIEME PARTIE : SOLUTIONS PROPOSEES PAR LE SECTEUR PUBLIC..... 39

CHAPITRE V : Politique de regroupement des populations rurales en villages 39

V.1. Introduction 39

V.2. Nécessité du regroupement de l'habitat 40

V.2.1. Avantages économiques et sociaux du regroupement 40

V.2.1.1. Avantages économiques 40

V.2.1.2. Avantages sociaux 41

V.2.2. Obstacles au regroupement 42

V.2.2.1. Obstacles psycho-culturels 42

V.2.2.2. Obstacles de structure de la propriété foncière 43

V.2.2.3. Obstacles de configuration géographique 43

V.2.2.4. Obstacles matériels 44

V.2.2.5. Obstacles dûs aux expériences antérieures 44

V.2.3. Description de certaines réalisations 45

V.2.3.1. Le village de BWAMBARANGWE 45

V.2.3.2. Le village de KARAMBO 47

V.3. Procèssus de villagisation à suivre 48

V.4. Comparaison avec quelques pays étrangers 50

V.4.1. Modèle Tanzanien 50

V.4.1.1. Aperçu historique 50

V.4.1.2. Organisation des villages 50

V.4.1.3. Obstacles au regroupement 52

V.4.2. Modèle Rwandais 53

V.4.2.1.L'historique des paysannats au Rwanda 53

V.4.2.2. Aperçu descriptif sur les paysannats actuels au Rwanda ... 53

CHAPITRE VI : L'intervention du secteur public dans le domaine de l'habitat 55

VI.1. Justification de l'intervention du secteur public en général 55

VI.1.1. Rôle de l'Etat 55

VI.1.2. Satisfaction des besoins 55

VI.1.3. Nécessité de corriger les défauts de l'économie du marché 57

VI.2. Justification de l'intervention du secteur public en matière d'habitat 58

VI.3. La capacité contributive de l'Etat dans le domaine de l'habitat 59

V.3.1. Rôle de la S.I.H. 60

VI.3.1.2. Réalisations et perspectives de la S.I.P. 60
VI.3.2. Rôle de l'O.N.L. 62
VI.3.2.1. Présentation 62
VI.3.2.2. Réalisations et perspectives de l'O.N.L. 63

CONCLUSION GENERALE 65
ANNEXES 69
BIBLIOGRAPHIE 84
TABLE DES MATIERES 86