



Villes “vêtues”: vers un basculement métaphorique de langage, de mode et des modèles urbains existants

Clothed cities: towards a metaphorical shift in language, fashion and existing urban models

Pougwendé Léandre GUIGMA

Université Aube Nouvelle Bobo-Dioulasso, Burkina Faso

Email : guigmaleandre@gmail.com

Orcid id : <https://orcid.org/0009-0000-8773-4522>

Résumé : Les villes en Afrique subsaharienne en général et dans l'espace de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) en particulier, se développent suivant des modèles urbains hybridés, à la croisée de plusieurs formes d'urbanités, ce qui leur confère des identités urbaines à la fois communes et spécifiques. Cet article interroge le fait urbain en général et les formes urbaines d'habitat qui modèlent les villes de l'espace UEMOA en particulier, en scrutant la manière de les désigner, puis en décrivant leurs formes, leurs fondements idéologiques ou instrumentalisation politiques, ainsi que leurs hybridations. La méthodologie adoptée croise des connaissances empiriques et documentaires sur les modèles urbains en Afrique subsaharienne, avec l'observation participante de la construction de ces villes durant deux décennies par l'auteur, architecte-urbaniste et praticien-chercheur. Il propose ainsi une double déconstruction sémantique et conceptuelle des modèles urbains en Afrique subsaharienne. En termes de résultats, l'article présente une nouvelle manière de désigner les villes et leurs formes urbaines d'habitat, en s'inspirant du langage « poétique » et métaphorique des langues africaines, en lien avec l'art vestimentaire contemporain africain. Sous le prisme de la métaphore vestimentaire, la question de la durabilité et du devenir des villes est mise en discussion, inspirée des pratiques urbaines contemporaines, pour impulser une utopie active.

Mots-clé: Ville « vêtue », ville « nue », ville durable, modèle urbain.

Abstract : Cities in sub-Saharan Africa in general, and in the West African Economic and Monetary Union (WAEMU) area in particular, are developing according to hybrid urban models, at the crossroads of several forms of urbanity, which gives them urban identities that are both common and specific. This article examines the urban phenomenon in general and the urban forms of housing that shape cities in the WAEMU area in particular, scrutinizing how they are designated, then describing their forms, ideological foundations or political instrumentalizations, as well as their hybridizations. The methodology adopted combines empirical and documentary knowledge on urban models in sub-Saharan Africa with the author's participant observation of the construction of these cities over two decades as an architect-urban planner and practitioner-researcher. He thus proposes a dual semantic and conceptual deconstruction of urban models in sub-Saharan Africa. In terms of results, the article presents a new way of designating cities and their urban forms of housing, drawing inspiration from the “poetic” and metaphorical language of African languages, in connection with contemporary African clothing art. Through the prism of clothing metaphor, the issue of sustainability and the future of cities is brought into discussion, inspired by contemporary urban practices, to stimulate an active utopia.

Keywords : Clothed city, naked city, sustainable city, urban model

Introduction

Les villes de l'espace UEMOA¹ bénéficie d'un héritage économique, socioculturel, géographique et linguistique² commun et sont à même de constituer un espace d'expérimentation et d'harmonisation des pratiques urbaines en Afrique de l'Ouest en particulier et en Afrique subsaharienne en général.

Dans la pratique, l'urbanisation dans cet espace a consisté à transformer les espaces naturels, sans suffisamment les préserver ou les valoriser. Bien au contraire, le développement des grandes villes de l'espace UEMOA a conduit à une artificialisation des territoires et à un étalement urbain, amenuisant ainsi les capacités des pouvoirs publics à assurer efficacement l'accès des citoyens aux services urbains de base et aux équipements socio collectifs, notamment dans les zones urbaines périphériques.

La question à l'origine de cette recherche est de savoir comment se construisent et se développent les villes dans l'espace UEMOA. Plus précisément, elle s'interroge sur l'existence de modèles d'urbanisme ou d'urbanisation à suivre et sur leur « durabilité ». La première hypothèse de recherche énonce que quatre modèles urbains principaux façonnent l'urbanisation des villes coloniales et post-coloniales de l'espace UEMOA. La deuxième hypothèse présente le développement urbain des villes de l'espace UEMOA comme étant le processus et le résultat de modèles urbains créativement hybridés.

En effet, quatre modèles urbains façonneraient les villes de l'espace UEMOA qu'elles soient petites, moyennes ou grandes. Il s'agit de l'urbanisme dit « colonial », de l'urbanisme dit « libéral » de l'urbanisme dit « autonome » et de l'urbanisme dit « résilient ». Ces quatre formes d'urbanisation ont été promues et mises en œuvre chronologiquement par les pouvoirs publics. Mais de nos jours, ces modèles d'urbanisme hérités, promus ou subis, coexistent et sont concomitamment orchestrés par les autorités publiques, les promoteurs privés et les citoyens. Si les grandes villes ont déjà toutes expérimentées ces quatre formes d'urbanisme, les petites et moyennes villes de l'espace UEMOA demeurent encore des espaces potentiels d'expérimentation et d'amélioration des pratiques d'urbanisation.

Cet article propose donc de questionner l'urbanisme « durable », non pas comme un nouveau modèle urbain à inventer, mais comme des bonnes pratiques d'urbanisation à intégrer dans les manières de faire la ville aujourd'hui. Au regard de la finitude des ressources naturelles et territoriales, il est envisagé d'imaginer le développement des villes de l'espace UEMOA dans une logique de diversité urbaine, d'adaptation contextuelle et de soutenabilité. C'est pourquoi chacun des quatre modèles qui fondent l'urbanisation des villes d'Afrique subsaharienne sera décrypté, afin d'en dégager les forces et les faiblesses sous l'angle de la « durabilité » à travers ses dimensions environnementale, sociale, économique et culturelle du développement urbain. Après l'analyse de ces quatre modèles d'urbanisme mis en œuvre dans les villes de l'espace UEMOA, des dynamiques d'hybridations de modèles d'urbanisation seront révélées. Enfin, une discussion sur la « durabilité » subie ou souhaitée des modèles urbains sera ouverte, afin de dégager les fondements du fait urbain en Afrique, en vue d'un nouvel imaginaire urbain contemporain, inspiré des villes précoloniales d'Afrique Noire et du concept « Ubuntu ».

1. Cadre théorique, méthodologique et territoire d'étude

Cette recherche est de type empirique, bien qu'elle repose sur un corpus théorique de modèles urbains de référence. Les présentations et descriptions de villes font généralement référence à des catégorisations relatives à des périodes (ville ancienne, moderne, contemporaine, précoloniale, coloniale, post-coloniale, etc.), à des situations géographiques

¹ L'espace de l'union Economique et monétaire Ouest-Africaine UEMOA est composé de l'espace formé par les huit Etats suivants : Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Guinée Bissau, Mali, Niger, Sénégal et Togo

² A l'exception de la Guinée Bissau.

(africaine, européenne, asiatique, américaine, etc.) ou encore à des régimes politiques (ville capitaliste, socialiste, libérale, néolibérale, etc.). Certaines désignations de modèles urbains se rapportent à des formes urbaines (ville linéaire, radioconcentrique, polycentrique, régulière, ordonnée, organique, dispersée, spontanée, etc.), à des formes de croissance urbaine (ville compacte, étalée, éclatée, dense, diffuse, etc.), à des courants théoriques de pensée urbaine (modèle culturaliste, modèle progressiste, etc.) ou à leurs auteurs (Plan Cerda, modèle haussmannien, urbanisme de Le Corbusier, style Chicago³, etc.). Mais, ces différentes désignations présentent des limites, dans ce sens que ces grandes catégories ne traduisent pas suffisamment la morphologie des villes décrites.

Hormis les qualificatifs faisant référence aux formes urbaines, les villes ou tissus urbains ne sont pas spécifiquement qualifiés. Elles renvoient à des périodes, à des situations géographiques, à des modèles ou des auteurs dont les perceptions demeurent floues et variables. Certains tissus urbains sont décrits ou nommés avec des qualificatifs qui désignent ce qu'ils ne sont pas : non loti, non aménagé, non planifié, informel, illégal, irrégulier, etc. (Guigma, 2017, p. 11). Ces qualificatifs font référence à des modèles urbains projetés comme étant normatif (loti, aménagé, formel, légal, régulier, etc.). Là aussi, l'ambiguïté demeure entière.

Sur le plan théorique, cet article propose un inventaire et une déconstruction des modèles urbains en Afrique subsaharienne. Cette déconstruction se fonde sur les pratiques d'urbanisation post-coloniales et contemporaines ainsi que des recherches documentaires sur les villes précoloniales et coloniales d'Afrique subsaharienne. Puis les ingrédients pour bâtir un nouvel imaginaire urbain sont décryptés.

Pour ce faire, la méthodologie adoptée se fonde sur une synthèse de connaissances empiriques et documentaires sur les modèles urbains en Afrique subsaharienne. Cette connaissance empirique est également nourrie par une « observation participante » (Bastien, 2007, p. 2) de la construction de ces villes par l'auteur, depuis plus de vingt ans, en tant qu'architecte-urbaniste et praticien-chercheur. La méthodologie exploitée pour déconstruire les modèles urbains en Afrique subsaharienne est un croisement entre déconstruction sémantique et déconstruction conceptuelle. La déconstruction sémantique explore le langage et les qualificatifs de désignation des modèles urbains à travers l'analogie et la métaphore tandis que la déconstruction conceptuelle vise le concept de « durabilité », dont les principales composantes servent de cadre d'analyse des modèles urbains étudiés.

Sur le plan sémantique, tout en indiquant des périodes et des idéologies politiques, cette recherche opte pour une tentative de contextualisation des qualificatifs des modèles urbains des villes africaines. Ces nouvelles dénominations proposées seront empruntées de l'art vestimentaire contemporain africain, à travers l'analogie et la métaphore. L'analogie est une ressemblance établie par l'esprit entre deux objets de pensée essentiellement différents, tandis que la métaphore est un procédé de langage qui consiste à employer un terme concret dans un contexte abstrait par substitution analogique, sans qu'il y ait d'élément introduisant formellement une comparaison.

La métaphore corporelle de l'espace urbain est développée par Pagui Tsobjmo (2024, p. 1) dans son ouvrage au titre révélateur : « la ville comme le corps humain ». Dans la même veine, Paquot (2010, p. 75) soutient que « si le citoyen possède la ville au corps, c'est aussi parce que celle-ci devient corps, du moins dans notre imaginaire ». L'analogie de la ville avec le corps humain est très fréquente chez les urbanistes, en témoigne les nombreux termes urbanistiques (poumon vert, cœur de ville, cerveau urbain, etc.) faisant référence à l'anatomie

³ Le style Chicago fait référence à l'Ecole de Chicago, mouvement d'architecture et d'urbanisme qui a fondé le Chicago des années 20

de l’homme ou au fonctionnement de l’organisme humain (naître, vivre, circuler, respirer, vieillir, mourir, etc.), ou encore à son traitement (maux, diagnostic, opération, traitement, etc.).

L’art vestimentaire renvoie au corps humain et permet d’appréhender la ville comme étant un corps urbain, « nu », à vêtir. Cette notion métaphorique de ville « vêtue » a été imaginée par opposition à la ville « nue » dont le concept développé notamment par Agier (2003, p. 57) et Chaslin (1997, p. 11) présente les marges de la ville à travers les terrains de l’humanitaire, les villes attaquées et/ou détruites. Cette nudité présentée par ces auteurs est non seulement matérielle, mais également culturelle et sociale. L’art vestimentaire contemporain africain est aussi dynamique, créatif que spécifique et identitaire. Il anime et subit les effets de mode vestimentaire, variant et se transformant avec le temps et le contexte. A ce titre, la métaphore du modèle urbain et du mode vestimentaire pourrait être un moyen de mieux exprimer la physionomie urbaine. Paquot (2023, p. 128) corrobore cette méthodologie d’approche et d’expression en affirmant que « toute ville suscite mille et une métaphores que les poètes adoptent pour exprimer l’exacerbation de leurs sens et révéler l’esprit des lieux ».

La réflexion sur le langage urbain est ici exploitée comme moyen sensible d’expression et de représentation en se référant particulièrement aux langues africaines négro-africaines « [...] où presque tous les mots sont descriptifs [...] ». Le mot y est plus qu’image, il est image analogique sans même le secours de la métaphore ou de la comparaison. Il suffit de nommer la chose pour qu’apparaisse le sens, sous le signe. Car tout est signe et sens en même temps pour les Négro-Africains ». (Senghor, 1964, pp. 156-157). Cette attention sur les mots et le langage pour désigner et décrire les villes d’Afrique subsaharienne est toute aussi utile pour envisager des imaginaires urbains contemporains africains, car comme l’indique Bonhomme (2011, pp. 173-189), « les figures analogiques forment le noyau de cet imaginaire endocentrique, en ce qu’elles établissent des correspondances étroites au sein de l’univers africain ».

Sur le plan conceptuel, cette recherche convoque la notion de « durabilité » analysée selon ses quatre dimensions environnementale, sociale, économique et culturelle. Au niveau environnemental, il s’agit d’analyser en quoi les quatre modèles d’urbanisation actuels peuvent contribuer à mieux préserver et valoriser les ressources naturelles (air, eau, sol, faune et flore), en lien avec l’*hinterland* des noyaux urbains et les logiques d’aménagement du territoire. Du point de vue social, l’accent est porté sur la capacité de chaque modèle urbain à produire un cadre optimal de vie sociale à travers la mise à disposition aux citoyens de logements décents et des services urbains accessibles à tous les citoyens. Ensuite, le troisième angle d’analyse de la durabilité porte sur la dimension économique à savoir comment les quatre modèles d’urbanisme étudiés peuvent engendrer des opportunités de créations d’emplois et d’activités économiques en milieu urbain. Enfin, le quatrième angle d’analyse met en avant les liens (inter)culturels que la ville permet de préserver, d’entretenir et/ou de créer, entre les citoyens, mais également avec la communauté biotique des vivants et non-vivants.

En termes de croisement, les quatre dimensions de la durabilité sont exploitées pour déconstruire les modèles urbains, tandis que l’approche sémantique à la fois analogique et métaphorique est empruntée pour requalifier la durabilité urbaine. Pour ce qui concerne le territoire et la temporalité des villes étudiées, bien que cette étude pourrait s’étendre sur tout le territoire d’Afrique subsaharienne, les villes choisies sont confinées dans l’espace de l’UEMOA en raison du champ d’investigation de l’auteur dont les travaux de recherche et d’expertise sont situés majoritairement sur cette aire géographique. Bien qu’il existât bel et bien des « villes précoloniales en Afrique Noire » (Igué, 2008, p. 10), cette recherche prend son ancrage sur les modèles des villes coloniales et post-coloniales en Afrique subsaharienne et plus particulièrement celles de l’espace UEMOA dont les formes urbaines sont encore bien présentes aujourd’hui. Ces villes, véritables centres de création et d’animation culturelle, ont été bâties à partir d’un encadrement administratif efficace et d’activités économiques

diversifiées. Ainsi le modèle des villes précoloniales d’Afrique noire est convoqué dans la discussion sur les villes « nues », afin de scruter le fondement du fait urbain.

2.: Les quatre principaux modèles urbains dominants

Les quatre principaux modèles urbains révélés par l’analyse et l’observation des villes de l’espace UEMOA sont des villes dites « coloniales » façonnées par la puissance de l’Etat à travers la voie du « faire », les villes « libérales » guidées par l’économie du marché et la voie du « faire-faire » par l’Etat, puis des villes dites « autonomes » mues par le secteur informel et la voie du « laisser -faire » de l’Etat, enfin des villes dites « résilientes » développées de manière intégrée à travers la voie du « faire avec » par l’Etat. Par analogie à l’art vestimentaire, ces modèles urbains correspondent respectivement aux villes « tailleurs sur mesure », « prêts-à-porters », « pyjamas » et « boubous ». Qu’est ce qui caractérisent ces quatre modèles urbains ?

2.1. Villes « Tailleurs sur mesure » ou la voie du « faire »

Cet urbanisme dit « colonial » est celui qui a été mis en œuvre par le colonisateur et qui façonne les centres historiques des grandes villes de l’espace UEMOA. Ce modèle urbain colonial est qualifié de « fondateur » par Massiah et Tribillon (1988). Né dans les années 1920, cet urbanisme de domination est hérité de la rationalisation et l’ordonnancement militaire de la période coloniale. Comme le remarque Tribillon (2002), « l’urbanisme colonial a été colonial, c’est-à-dire discriminatoire et répressif ». Il découle d’une maîtrise foncière parfaite assurée par une parfaite adéquation entre la ville rêvée, conçue et dessinée par l’urbaniste et la ville construite, produite et projetée sur le terrain. La ville est « faite », c’est-à-dire planifiée, pensée et aménagée par l’Etat. C’est cet aspect de parfaite adéquation entre la ville conçue et la ville produite qui a prévalu dans l’analogie avec le tailleur sur mesure.

Le tailleur sur mesure désigne une tenue mixte : il s’agit d’un costume pour homme composé d’une veste et d’un pantalon de même tissu, ou d’un costume pour femme composé d’une veste et d’une jupe ou encore d’une veste et d’un pantalon assorti. L’expression « tailleur » renferme lui-même une analogie car elle désigne à la fois la personne qui confectionne et le produit confectionné. La réflexion ici se focalisera sur le produit. Le tailleur fait référence à une « tenue de ville », qui fait habiller : c’est une tenue durable, chic et élégante qui valorise la carrure. En effet, le tailleur est un vêtement conçu et fabriqué spécifiquement pour un client, en tenant compte de sa silhouette, de ses mensurations précises et de ses préférences stylistiques. C’est une pièce unique, conçue avec soin pour s’adapter parfaitement aux formes du client, d’où son approche individualisée. La précision « sur mesure », indique que le vêtement correspond parfaitement aux mesures de son porteur. Le Larousse précise que « le sur-mesure » est une opération qui consiste en la fabrication d’un bien ou la prestation d’un service adapté à une personne ou à un but selon des spécifications personnalisées. Par analogie, les parcelles issues des opérations foncières de lotissement et destinées à l’autopromotion des logements en Afrique permettent d’édifier des habitations selon les goûts, les désirs, mais aussi selon les budgets de leurs possesseurs. Les habitations érigées sur les parcelles destinées à l’autopromotion sont donc « sur mesure », dans la mesure où elles peuvent parfaitement correspondent aux usages projetés, aux fonctionnalités et aux styles de l’autopromoteur. Mais, qu’advient-il donc si le porteur prend ou perd du poids ? Tout comme les habitations sur mesure, les tailleurs sur mesure peuvent ne plus correspondre aux besoins évolutifs de leurs possesseurs, avec le temps.

L’aménagement urbain promu par cet urbanisme « taillé sur mesure » est le lotissement. Ce lotissement est dit primitif en ce sens qu’il consiste à aménager des zones urbaines spécifiques jusqu’à la parcelle individuelle. Il est issu d’un zonage fonctionnel (zone administrative, commerciale, résidentielle, etc.) et engendre des quartiers ségrégués (quartier

indigène, quartier moderne). Cet urbanisme est l’aboutissement politique et idéologique de la voie du « faire », car c’est la voie d’une « politique interventionniste » orchestrée par un Etat-aménageur.

Cette forme d’urbanisme a surtout été exclusivement promue dans les villes de l’espace UEMOA jusque dans les années 70. Puis, dans les années 70-80, cette forme de gestion foncière a été qualifiée, par certains auteurs, de « socialiste » (Delville, Durand Lasserre, dir, 2009, p. 54). Elle consistait à mettre à disposition des citoyens des parcelles destinées à l’autoconstruction. Cette pratique se poursuit de nos jours à travers le déploiement d’une trame foncière géométrique, généralement orthogonale, sur des terrains naturels, voire hostiles à l’urbanisation. Cet urbanisme « tailleur sur mesure » est fondamentalement un urbanisme d’anticipation. Autrement dit, il s’agit de créer un périmètre « civilisé », en dehors duquel c’est la brousse.

Sur le plan environnemental, cet urbanisme géométrique peut être désastreux pour l’environnement, si l’urbaniste concepteur se soucie davantage du respect de la rigueur et de l’esthétisme des formes urbaines que du respect de la nature et de l’environnement. Cet urbanisme « tailleur sur mesure » engendre des villes horizontales et étalées, engendrant d’importants investissements en réseaux urbains de viabilisation. Cette forme d’urbanisation ne garantit pas toujours la production d’un tissu urbain de qualité, car dans les grandes villes de Bamako, Niamey et Ouagadougou ou dans les villes moyennes de Sikasso, Zinder ou Koudougou, de nombreuses parcelles demeurent non bâties, plusieurs années après le lotissement. En effet, l’autopromotion n’est ni financièrement soutenue, ni techniquement encadrée et on assiste plutôt à une thésaurisation foncière privée qui ne profite pas l’Etat aménageur.

Sur le plan social, ce modèle d’urbanisme horizontal ne permet pas de garantir en l’état, une offre de logement proportionnelle à la forte demande actuelle et à venir. Néanmoins, les parcelles vides existantes dans les zones loties constituent des réserves pour mettre en place des opérations de densification immobilière au cœur des quartiers, afin d’augmenter l’offre de logements pour les citoyens à venir, au lieu de rechercher des espaces naturels à bâtir toujours à la périphérie des villes. De plus, notons que cet urbanisme ségrégationniste ne favorise pas la mixité urbaine, créant ainsi des zones à fort dynamisme économique à l’instar du Plateau d’Abidjan, ainsi que des cités dortoirs tels que Bonoua ou Yopougon. Pour atténuer ce risque, il n’est pas exclu d’intégrer dès la conception des zones résidentielles, des zones d’activités économiques de proximité et des petites centralités urbaines, tout comme il est possible d’intégrer du logement locatif dans les zones d’activités afin de créer de la mixité urbaine.

Enfin, au niveau culturel, cet urbanisme « tailleur sur mesure » a été violent et brutal, car il s’est réalisé par substitution à la ville précoloniale préexistante notamment à Ouagadougou, Bobo-Dioulasso, Bamako, Sikasso ou Tombouctou. Mais dans d’autres cas, ces villes ont été projetées par le colonisateur sur des territoires stratégiques, qui étaient peu denses, comme ce fut le cas de Saint-Louis, Kayes, Cotonou, Niamey ou Kita. En raison de cet urbanisme volontariste, quelques camps militaires (à Ouagadougou, Bobo Dioulasso, Zinder) ou vestiges coloniaux dans les villes portuaires coloniales (Lomé, Cotonou, Abidjan, Dakar, Bissau) structurent les villes post-coloniales d’aujourd’hui. Ces noyaux urbains coloniaux ont produit un urbanisme ségrégué, avec des quartiers qualifiés de « ville blanche », construits selon des principes hygiénistes autour de vestiges monumentaux comme des comptoirs commerciaux et des bâtiments publics, suivant une architecture de type colonial, encore visibles aujourd’hui. Mais, ce modèle urbain n’a pas seulement coexisté aux côtés de la ville traditionnelle ; il a été pris pour référence culturelle, amenuisant toutes les valeurs communautaires liées à la possession collective des terres. Aujourd’hui encore, ce type d’urbanisme entraîne des déplacements forcés ou involontaires de populations, en vue de

projets d'aménagement urbain ou d'assainissement, à l'instar du Projet d'assainissement des quartiers périphériques de Ouagadougou (Lallogo, Tengueri, Maiga, 2025, p. 119).

2.2. Villes « Prêts-à-porters » ou la voie du « faire-faire »

Suite à l'urbanisme dit colonial, l'urbanisme dit libéral a été promu dès les années 70 avec notamment l'intervention de la Banque Mondiale qui a soutenu la production de parcelles dites « assainies » à Dakar et des logements destinées à des catégories ciblées de citoyens dans plusieurs capitales de l'espace UEMOA. A cette période, la ville était perçue par les pouvoirs publics sous l'angle social devant garantir l'accès à un logement et à des services urbains aux citoyens. Mais elle est également perçue par les pouvoirs publics comme une opportunité économique à travers les plus-values foncières et immobilières qu'elle engendre ainsi que les transactions foncières qui s'y opèrent. L'aspect environnemental n'est pas forcément mis en exergue à cette période. L'état est moins interventionniste, il « fait faire » la production urbaine par des acteurs publics ou privés avec l'accompagnement de partenaires techniques et financiers internationaux.

Les partisans du libéralisme soutiennent que les villes devraient se développer suivant le marché économique. A ce propos, Bertaud (2018) démontre que les villes s'organisent spontanément selon les désirs et les besoins de ses habitants. Le politique ne devrait pas imposer sa vision, forcément arbitraire et donc vouée à l'échec. Au contraire, il devrait agir comme un facilitateur, en assouplissant les règles d'urbanisme pour notamment augmenter l'offre de logements. Les urbanistes quant à eux devraient se focaliser sur la mobilité et l'accessibilité financière pour ne pas créer des trappes à pauvreté et permettre à chacun de s'émanciper librement. C'est la recherche du profit économique, matérialisée par la production massive et stéréotypée de logements par des acteurs guidés par la loi de marché économique qui sous-tend l'analogie entre l'urbanisme libéral et le prêt-à-porter.

Le prêt-à-porter est un vêtement industriel ou de confection, réalisé en série, selon différentes tailles standardisées. Contrairement au « sur-mesure », le prêt-à-porter est un vêtement coupé selon des mesures fixes et normalisées. Il correspond à la taille de son acquéreur et est immédiatement prêt à être porté. Il existe des prêts-à-porters selon le genre, pour hommes et pour femmes, mais aussi selon les âges, pour bébés, enfants et adolescents. On y trouve pour tous les goûts, mais dans tous les cas, les modèles prêts-à-porters ne sont pas uniques, ils sont toujours multiples. Le prêt-à-porter désigne aussi tout vêtement produit en série et comportant une griffe, sous la forme d'une étiquette sur chaque vêtement, à l'image des noms donnés aux différentes cités ou quartiers d'habitat planifiés ou selon leurs promoteurs. Les logements des cités sont de différents types (studio, F2, F3, F4, etc.) et de différents styles ou standings. Chaque type de logement est produit en série et contrairement aux parcelles destinées à l'autopromotion des logements « sur mesure », les cités d'habitat planifié proposent des logements « clé en main », prêts à être occupés par leur usagers.

Le modèle libéral ou « prêt-à-porter » d'urbanisation se caractérise par une planification et une réglementation urbaine qui tracent les grandes lignes de la trame urbaine et qui laissent les promoteurs immobiliers faire les aménagements de détail. C'est un urbanisme de prescription et non de lotissement, qui s'arrête là où commence la promotion privée. C'est la voie empruntée par un Etat-arbitre, qui contrôle les interventions urbaines opérées par les promoteurs privés, à la faveur d'une approche libérale. De nos jours, des cités de promotion immobilière sont édifiées à la périphérie des grandes villes, avec leur corolaire de problèmes de transports, de faible niveau d'équipements et de services urbains de base. Il se crée alors des mouvements pendulaires quotidiens vers les zones d'activités. En plus des cités périphériques de promotion immobilière, on constate aussi le développement de « villes nouvelles » sous forme de pôles satellites autour des grandes villes. C'est le cas des villes nouvelles de

Yenenga, de Kpomé-Dalavé, de Ouédo, de Diamniadio et d’Assinie, toutes situées à l’intérieur d’un rayon de cent kilomètres de leurs capitales respectives (Ouagadougou, Lomé, Cotonou, Dakar et Abidjan).

Sur le plan social, la promotion immobilière est une opportunité de production massive de logements pavillonnaires et en hauteur. Après une mise en œuvre de la promotion immobilière par des sociétés publiques dans les années 80 et 90, la plupart des Etats de l’UEMOA ont adopté des textes juridiques spécifiques pour régir la promotion immobilière privée dans leurs Etats respectifs à partir des années 2000. Ces textes consistent à guider et à orienter les aménagements urbains et paysagers mis en œuvre par des promoteurs immobiliers privés, afin de garantir la prise en compte de la planification urbaine, du logement social et de la préservation des ressources naturelles. Faute d’application rigoureuse des textes juridiques, des promoteurs immobiliers privés accaparent des terres aux périphéries des grandes villes de l’espace UEMOA, au mépris des documents de planification en vigueur et de la qualité environnementale.

Il importe de souligner que pour être mise en œuvre, la pratique de la promotion immobilière nécessite des ressources humaines qualifiées en nombre suffisant pour autoriser, suivre, valider, contrôler chaque étape des interventions des promoteurs immobiliers. Les faibles capacités de ressources humaines qualifiées au niveau des pouvoirs publics ne leur permettent pas de faire respecter la réglementation urbaine et conduit les promoteurs immobiliers faire plutôt de la promotion foncière, ce qui contribue à l’étalement urbain sans accroître l’offre attendue de logements. Le risque de la forte rentabilité économique visée par les promoteurs immobiliers privés peut entraîner certains promoteurs à produire plus d’espaces d’habitation au détriment des équipements socio collectifs publics et des espaces partagés.

Cette même recherche effrénée de rentabilité économique peut être préjudiciable à la qualité environnementale à travers la destruction des écosystèmes naturels notamment au niveau des zones humides. L’occupation des berges des villes côtières de Bissau, de Dakar, d’Abidjan, de Lomé, de Grand Popo, de Cotonou et de Sèmè-Podji est systématique. Les berges de la lagune de Porto Novo, celles du fleuve Niger à Niamey et à Bamako ou celles des barrages de Ouagadougou sont également très prisées et convoitées par de nombreux promoteurs publics et privés. Toutes ces formes d’artificialisation des zones humides sont préjudiciables à la qualité environnementale et déplacent les risques d’inondations vers d’autres quartiers urbains habités. Leur aménagement paysager et leur préservation à l’image du Projet « Porto-Novo ville verte », s’avèrent donc plus pertinents et plus durables.

Un autre reproche récurrent fait aux promoteurs immobiliers et à l’urbanisme libéral par les experts et les chercheurs est de développer des programmes immobiliers pour une cible de citoyens à revenus modestes, alors qu’à la réalisation, les biens immobiliers ne sont accessibles qu’à une cible sociale plus nantie. Ces cités viabilisées et équipées issues de la promotion immobilière sont donc occupées par des citoyens de catégories sociales similaires, créant ainsi des zones ségréguées. En effet, ce modèle libéral produit une ville impitoyable et laisse à la touche une portion de la population ne disposant pas de revenus nécessaires pour accéder à ce type d’habitat ; d’où la nécessité de bien fixer les règles de promotion immobilière par les pouvoirs publics et de les faire respecter par les promoteurs immobiliers privés.

Enfin, cette forme d’urbanisation générique, « prêt-à-porter », caractérisée par la reproduction de trames urbaines et de logements standardisés présente le risque d’engendrer des tissus urbains fades, aux formes mondialisées et culturellement désincarnées. Il importe donc concevoir des cités d’habitat planifiés avec des référents locaux et contextualisés et de garantir un seuil de reproductivité pour que ce type d’urbanisme soit moins préjudiciable à la richesse et à la diversité culturelle des villes de l’espace UEMOA.

2.3. Villes « Pyjamas » ou la voie du « laisser-faire »

L’urbanisme dit « autonome » produit des « quartiers construits de façon autonome et non conforme aux normes publiques » (Clerc, Criqui, Jossé, 2017, p. 1). C’est une forme d’urbanisation engendrée par les citoyens eux-mêmes qui construisent leurs quartiers suivant des règles traditionnelles et informelles, au mépris de la réglementation en vigueur. Cette urbanisation est fondamentalement le fait d’une « politique radicale de non-intervention » (Le Bris, 1992, p. 586) ou du « laisser-faire » conduisant à des « détournements d’espace » (Piermay 1986, p. 22) manifestée par un Etat-spectateur. C’est ce caractère de liberté, de faibles contraintes réglementaires qui a inspiré l’analogie au pyjama.

Le pyjama est un vêtement léger que l’on porte généralement à la maison ou pour dormir. C’est donc une tenue circonstancielle. Ici ce sont les aspects pratiques, confortables et non esthétiques qui priment. Le pyjama est en général relativement ample, offrant une liberté et une aisance de mouvement. Il ne valorise pas les formes du corps, il les recouvre tout simplement. Dans sa conception étymologique et occidentale, le pyjama est composé d’une veste ou d’une tunique et d’un pantalon à ceinture élastique ou coulissée. Mais le pyjama en Afrique peut être un simple pagne ou un simple drap, juste pour recouvrir le corps la nuit, ou encore un boubou léger très ample, qui ne dérange pas les mouvements pendant le sommeil, facile à enfiler, puis à enlever. Dans tous les cas, c’est son caractère pratique et adaptable qui est mis en avant à l’instar de l’urbanisme dit « autonome » de la débrouillardise ou de l’urgence, réalisé avec les moyens de bord, sur des terrains non formels ou illégaux, voire impropres à la construction. L’habitat dit informel ou précaire produit par cet urbanisme dit autonome, tout comme le pyjama est conceptuellement provisoire, plutôt souple ou léger et s’adapte aux différentes contraintes climatiques, économiques et sociales.

A l’origine, cet urbanisme « pyjama » dit autonome s’opère suivant les principes de la ville traditionnelle qui se façonne et développe progressivement en fonction des besoins, contrairement au modèle « tailleur sur mesure » ou « prêt-à-porter » qui est conçue, projetée et aménagée par anticipation aux besoins à venir. Les occupations foncières sont communautaires, avec des formes urbaines analogiques et respectueuses de l’environnement, dont la plupart des éléments naturels (eau, colline, flore) est considéré comme sacré. Mais par la suite, sous la pression démographique, cet urbanisme a produit des quartiers denses, dont certains se développent souvent sur des sites impropres à l’habitat (zones inondables ou humides, zones de reliefs, zones vertes, etc.). Ces quartiers précaires se développent souvent de manière horizontale, ce qui est préjudiciable aux ressources naturelles.

Ces quartiers précaires sont présents dans toutes les villes de l’espace UEMOA. Ces quartiers sont caractérisés par une précarité des habitations, des services urbains de base et des équipements sociocollectifs nécessaires à la vie urbaine. Si cette urbanisation autonome permet de juguler le gap de logements que les pouvoirs publics ne peuvent offrir aux citoyens, ces logements sont souvent précaires et exigus. Cet habitat constitue la seule alternative pour des citoyens économiquement exclus du marché immobilier officiel.

Sur le plan social, cet habitat semble préserver des valeurs d’entraide et de solidarité, en témoigne le nombre important de familles hôtes, résidant dans ces quartiers dits précaires et abritant des familles de déplacés internes, suite aux attaques terroristes au sein de la Confédération des Etats du Sahel (Burkina Faso, Mali, Niger). Mais les stratégies individuelles d’appropriation foncière engendrent souvent de conflits sociaux internes.

Enfin, au niveau culturel, cet urbanisme « pyjama » produit des quartiers à taille humaine propice à la préservation des expressions culturelles, à l’instar du quartier patrimonial de Sya, noyau originel de Bobo-Dioulasso.

Bref, il paraît opportun de souligner que la voie du « laisser-faire », semble irresponsable de la part d’un Etat dont le devoir régalien est de garantir l’accès au logement

décent à tous ces habitants.

2.4. Villes « Boubous » ou la voie du « faire avec »

Pour Clerc, Criqui et Jossé (2017, p. 6), l’urbanisme autonome n’est pas une finalité en termes de résultat ou un produit, mais un processus, un changement de paradigmes dans la planification et l’aménagement des villes. C’est l’acceptation d’un principe de réalité à savoir que « l’urbanisation autonome existe durablement », ce qui oblige à repenser les outils classiques de connaissance et de prévision urbaines. Cela nous conduit à imaginer une autre voie d’urbanisation autonome : c’est la voie d’un Etat-médiateur qui serait plus résilient en ce sens qu’il « fait avec », c’est-à-dire qu’il accompagne l’urbanisation autonome suivant une approche plus souple et adaptée. Cet urbanisme dit « résilient » correspondrait par analogie au boubou, dont la forme ample peut s’adapter à différentes formes corporelles.

Le boubou est un vêtement polyvalent, très pratique aussi bien pour les hommes que pour les femmes. C’est un vêtement traditionnel africain, qui correspond à une tunique plus ou moins longue et flottante. Il est suffisamment ample pour permettre et faciliter les mouvements notamment la marche et quelques fois même pour cacher les embonpoints et excroissances. Le boubou est un vêtement pudique recouvrant presque tout le corps et qui s’adapte à toutes les formes humaines. C’est un vêtement résilient qui convient pratiquement à toutes les situations. Tout comme le boubou, l’habitat résilient est un habitat inclusif, qui abrite et intègre toutes les formes d’habitat existants à travers des réseaux de mobilité, de viabilisation, d’équipements structurants et de proximité au sein des différents tissus urbains de la ville, suivant une dynamique systémique.

L’urbanisme « boubou » ou résilient serait donc une variante plus engagée de l’urbanisme « pyjama » dit autonome, impliquant l’intervention de la puissance publique dans une posture de ménagement urbain. C’est le cas de l’approche incrémentale ou de l’« acupuncture urbaine » (Casagrande, 2014, p. 4). En effet, durant longtemps, les autorités publiques ont régularisé ces quartiers précaires, mais cela n’a pas empêché la création de nouveaux quartiers à proximité des quartiers réguliers ou régularisés. Cette urbanisation autonome est promue notamment par ONU HABITAT à travers le Programme participatif d’amélioration des bidonvilles - PPAB. Il s’agit d’intervenir en priorité sur les espaces partagés à savoir la voirie, les services urbains, les équipements socio-collectifs à travers une programmation flexible et participative qui s’ajuste aux dynamiques innovantes et pragmatiques du terrain et donc qui implique l’interaction de tous les fabricants de la ville, pas seulement les experts mais aussi les habitants qui font la ville. D’où l’idée de planifier des quartiers spontanés préstructurés.

Socialement, cette approche a l’avantage de construire la ville sur elle-même et de valoriser les savoirs-faires locaux. Par exemple, suite aux vagues successives d’inondations à Ouagadougou, les résidents des quartiers précaires consolident leurs habitations et déclarent qu’ils les consolideront davantage si leur statut d’occupation foncière est régularisé (Guigma, 2017). Cette approche permet également de mettre en œuvre un urbanisme sensible, basé sur la préservation et la valorisation des espaces naturels existants, mais également sur la création et la végétalisation de nouveaux espaces urbains avec la collaboration des citoyens : c’est le cas du « Projet Porto-Novo Ville verte » (AFD, 2015), des réflexions (Les Ateliers, 2019) et actions (Sidwaya, 2019) mises en œuvre sur la ceinture verte de Ouagadougou.

Cette forme d’intervention urbaine consiste donc à recentrer l’urbanisme sur les forces en modernisant la ville existante y compris les tissus urbains « pyjamas » dit autonomes. Elle est similaire à celles promues dans le cadre du projet de « Lomé hub cité » (Agbidjinou, 2013) à Lomé ou du projet « Pocket Park » (Collectif Jump, 2022) à Ouagadougou, consistant à une appropriation socio-culturelle et à une transformation d’espaces urbains de proximité par les riverains. Ces projets collectifs participent à l’innovation, à la culture et à la créativité urbaine,

tout en offrant aux citoyens des opportunités de développement d’activités économiques autour des espaces collectifs aménagés.

3. La mode des modèles d’habitat urbain hybridés

Chaque modèle d’urbanisme décrit plus haut, comporte des forces et des faiblesses synthétisées dans le tableau suivant.

Type de ville	Forces	Faiblesses
La ville « tailleur sur mesure » du "Faire" par un État « aménageur » (modèle urbain colonial)	Mise en œuvre simplifiée Aménagement volontariste	Difficultés d'adaptation aux besoins économiques, sociaux et environnementaux Faible capacité de mobilisation des ressources financières
La ville « prêt-à-porter » du "Faire-faire" par un État « arbitre » (modèle urbain libéral)	Possibilité d’arbitrages des pratiques libérales par l'État Opportunités de production massive de logement	Spéculation et promotion foncière au détriment des logements Thésaurisation des sols au détriment des activités économiques
La ville « pyjama » du "Laisser-faire" ou par l’État « spectateur » (modèle urbain autonome)	Autonomie de la maîtrise d'ouvrage dévolue aux habitants Alternative d’accès au logement Opportunités économiques informelles	Perspectives conflictuelles pour services de base et équipements Artificialisation des sols
Les villes « à la mode » du "Faire avec" par l’État « médiateur » (modèle urbain résilient)	Ajustement à des dynamiques pragmatiques et innovantes Consolidation des formes urbaines et savoirs existants Développement d’opportunités économiques	Faible marge de transformation urbaine Risques de dérives par les structures associatives

Tableau 4 : Forces et faiblesses des modèles d’interventions urbaines (Source : Observation participante des villes de 2005 à 2025).

Pour construire des villes durables, l’hybridation des modèles paraît indispensable pour atténuer les faiblesses de chaque modèle et bonifier leurs forces respectives. Pour la suite de la réflexion, le modèle de la ville « pyjama » ou modèle urbain « autonome » de l’Etat spectateur sera exclu au profit de sa variante qui est le modèle de la ville « boubou » ou modèle urbain résilient. Ainsi, il ne sera retenu trois modèles d’analyse, sur les quatre modèles présentés. L’hybridation de ces modèles d’urbanisme est déjà perceptible sur le terrain. Il s’agit des actions urbaines qui combinent les voies du « faire » (urbanisme colonial), du « faire-faire » (urbanisme libéral) et/ou du « faire avec » (urbanisme résilient). Ainsi, nous analyserons les possibilités de combiner ces trois modèles d’urbanisme deux à deux, puis celle de combiner tous les trois modèles urbains retenus.

3.1. Villes « Boubous sur mesure » ou l’autopromotion des logements

Le boubou sur mesure est un boubou raffiné, élégant et classe, qui épouse parfaitement les formes corporelles notamment au niveau des épaules pour les hommes et qui moulent le corps des femmes jusqu’au bassin avant d’être plus évasé, pour faciliter le déplacement. Il

mixte les qualités d’aisance avec l’élégance personnalisée. A ce titre, les stylistes rivalisent en créativité pour produire des coupes et des broderies uniques, toutes aussi originales les unes que les autres. Le modèle urbain « boubou sur mesure » croise le modèle dit résilient de la ville « boubou » avec le modèle dit colonial de la ville « tailleur sur mesure ». Ainsi, il fait intervenir à la fois l’Etat et les citoyens autopromoteurs.

C’est le modèle promu par les opérations de lotissements, où les pouvoirs publics mettent à la disposition des citoyens des parcelles afin que ces derniers construisent eux-mêmes leurs habitations en autopromotion. C’est présentement le modèle dominant de production urbaine dans les villes de l’espace UEMOA. Il contribue au développement d’une économie informelle de la construction, à travers la multiplication des espaces de vente de matériaux de construction dans les quartiers et l’emploi de plusieurs travailleurs (maçons, tacherons, menuisiers électriciens, plombiers, peintres etc.) intervenant dans les chantiers d’autopromoteurs. De plus, il offre l’avantage de garder la mainmise des pouvoirs publics sur la préservation des espaces naturels, les prévisions d’espaces verts et d’équipements sociocollectifs. Mais le plus souvent ces espaces demeurent vides ou sommairement aménagés, étant donné que les pouvoirs publics ne disposent pas de suffisamment de ressources pour assurer leur aménagement.

Ce modèle d’urbanisme « boubou sur mesure » offre l’opportunité de mettre en œuvre l’autopromotion assistée des habitations. Selon l’étude du Dispositif d’assistance à l’autoconstruction (Pierre Louis, Guigma et al, 2010, p. 92), cela consiste à rationaliser les investissements pour rendre la construction individuelle habitable le plus tôt possible. Il s’agit de réaliser un « bâtiment embryon » fonctionnel, tout en poursuivant son extension, phase par phase, jusqu’à l’achèvement total de la construction. Il se produit alors une évolution quantitative de la densification de la parcelle à travers l’augmentation du nombre de pièces, mais également une évolution qualitative de la densification à travers la transformation des usages et l’amélioration du confort des locaux, à l’instar de la transformation de la terrasse centrale en séjour. La construction modulaire et séquencée, proposée par l’autopromotion assistée permet également d’accroître l’offre de logement collectif. Dans ce cas, plusieurs logements sont disposés autour d’un espace commun partagé, localement appelé « cour commune ». En attendant la production d’un habitat collectif vertical assez onéreux, l’autopromotion assistée produit un habitat collectif horizontal, localement appelé « célibatérium » en abritant plusieurs ménages de célibataires majoritairement, au sein d’une même parcelle, dans des logements diversifiés : une pièce, dite « entrer-coucher », deux pièces dites 1 chambre-salon ou trois pièces dites « 2 chambres-salon ». L’autopromotion assistée permet aussi d’accroître l’offre de logements locatifs, sous la forme de « mini habitat groupé » localement appelés « villas jumelées ». Ces villes dites « jumelées » sont des villas identiques ou presque, construites côte à côte et partageant un seul mur mitoyen. Contrairement aux « célibatériums » avec leurs « cours communes », les « villas jumelées » de trois à quatre pièces chacune, offrent à chaque locataire une « cour unique » individuelle, ce qui convient mieux à la vie moderne des jeunes familles nucléaires de l’espace UEMOA.

3.2. Villes « Tailleurs prêts-à-porters » ou la promotion privée encadrée

Le tailleur prêt-à-porter n’est pas unique ; c’est un costume industriel produit en série, qui allie les valeurs d’élégance et de taille standardisée. Les villes de type « tailleurs prêts-à-porters » combinent un modèle dit colonial d’urbanisme « tailleur sur mesure » et un modèle dit libéral d’urbanisme « prêt-à-porter »

Cet urbanisme « tailleur prêt-à-porter » consisterait à faire mieux collaborer les acteurs publics et les promoteurs privés dans le développement de projets immobiliers plus adaptés à la demande sociale. Il s’agit de mieux encadrer la pratique de l’urbanisme libéral par les pouvoirs publics centraux et décentralisés. Elle bénéficie du contrôle des pouvoirs publics sur

la préservation des espaces partagés (équipements socio collectifs et espaces verts) tout en garantissant leur aménagement par des promoteurs privés. Ce modèle d’urbanisme « tailleur prêt-à-porter » a été adopté par la Côte d’Ivoire de 1970 à 2000, ce qui a permis de façonner la partie centrale d’Abidjan et de Yamoussokro avec l’aide de banques et des fonds d’aide d’internationale (Tribillon, 2002). Ce modèle urbain peut donc servir à la création de « villes nouvelles », mais son inconvénient est qu’il pourrait engendrer une ville inégalitaire, inaccessible aux citoyens les plus pauvres.

Déjà pendant la Révolution (1984-1987), pour mettre en œuvre son programme des cités de logements groupés pavillonnaires et en immeubles d’appartement de logement, l’Etat burkinabé a eu recours à des établissements bancaires et opérateurs économiques nationaux (Namoano, 1992, p. 35). Ainsi, des capitaux privés ont été mobilisés pour mettre en œuvre des projets urbains orientés suivant la dimension sociale de l’Etat (logements pour classe moyenne). De nos jours, c’est le modèle promu par les partenariats public-privé en vue du financement, de la construction, de l’exploitation et de la gestion d’infrastructures ou d’équipements urbains générant des ressources financières, pouvant accompagner la mise en œuvre de grands projets d’aménagements urbains.

Pour mettre en œuvre ce modèle d’urbanisme « tailleur prêt-à-porter », les communes pourraient s’associer pour recruter des architectes, urbanistes et ingénieurs-conseils, à même de les aider à fixer et à faire respecter les règles d’aménagement et de construction par les promoteurs immobiliers privés, conformément aux documents de planification urbaine. Ainsi par exemple, les pouvoirs publics ou les propriétaires terriens pourraient mettre à la disposition des promoteurs immobiliers le foncier, puis en assurerait la viabilisation, avant de solliciter l’appui des promoteurs privés et de leurs partenaires financiers pour la construction des immeubles de logements, à l’instar du projet d’écoquartier Abatta village à Abidjan, promu par Koffi & Diabaté Group. Ce modèle d’urbanisme « tailleur prêt-à-porter », où les pouvoirs publics définissent en amont les espaces à bâtir, permet également de préserver les espaces naturels et les espaces collectifs, au grand bonheur des citoyens.

3.3. Villes « Boubous prêts-à-porters » ou la dynamique de coopérations citoyennes

Le boubou prêt-à-porter est un modèle de boubou reproduit en série, suivant différentes tailles normalisées. Il allie l’aisance et le confort du boubou avec sa standardisation, c’est-à-dire sa disponibilité suivant différentes tailles et modèles prédéfinis. Cet urbanisme « boubou prêt-à-porter » allie le modèle dit résilient d’urbanisme « boubou » et le modèle dit libéral d’urbanisme « prêt-à-porter »

Cette forme d’urbanisme « boubou prêt-à-porter » permet d’associer les promoteurs immobiliers et les citoyens dans la conception, le financement, la construction et la gestion des projets immobiliers. La faible intervention des pouvoirs publics constitue un risque de produire une ville au mépris des règles d’urbanisme et de la préservation des ressources naturelles. Néanmoins, ce modèle d’urbanisme convient à être mis en œuvre sur un tissu urbain déjà aménagé, dans la mesure où il pourrait consister à susciter l’intervention du secteur privé dans des zones d’habitat précaire ou au sein des quartiers autoconstruits. En effet, en identifiant dans le tissu urbain les dents creuses et les poches d’habitat insuffisamment mises en valeur, des promoteurs immobiliers privés pourraient intervenir aux côtés des autopromoteurs à travers des baux emphytéotiques ou en tant que copropriétaires, pour la mise en œuvre de projets immobiliers de logements en hauteur par exemple.

De plus, il est possible que des détenteurs de parcelles forment des coopératives d’habitat pour imaginer des projets immobiliers collectifs à l’échelle de l’îlot et d’accéder ainsi à des financements pour produire leur habitat, dans le respect de la réglementation urbaine. Enfin, plutôt que de livrer aux citoyens des produits finis, clefs en main, il est envisageable que les promoteurs immobiliers mettent à la disposition des usagers la structure des immeubles

(enveloppe du bâti et gros œuvre), en laissant le soin à chaque occupant de faire ses cloisons intérieures ainsi que le second œuvre, suivant un cahier des charges préétabli. Cela a l'avantage de garantir la solidité et la cohérence d'ensemble des immeubles et de laisser à chaque occupant, le soin de personnaliser son espace de vie.

– **3.4. Villes « Boubous trois pièces » ou la dynamique participative et inclusive**

Le boubou trois pièces existe à la fois sur mesure ou en prêt-à-porter. Il comporte un pantalon, un petit boubou effilé et un deuxième boubou beaucoup plus ample. Il peut être porté avec ou sans la troisième pièce. Le boubou porté en trois pièces est majestueux et convient parfaitement comme tenue d'apparat. Son port exige une posture et des mouvements obéissant à des codes gestuels (avec ou sans manches retroussés, mouvements particuliers pour s'asseoir et pour se redresser, etc.). En l'occurrence porté en deux pièces, le boubou sans sa troisième pièce demeure tout aussi élégant, d'où son caractère adaptable et polyvalent. Par analogie, les villes « boubou trois pièces » rassemblent trois modèles urbains à savoir le modèle dit résilient de la ville « boubou », le modèle dit colonial de la ville « tailleur du mesure » et le modèle dit libéral de la ville « prêt-à-porter »

Ce modèle d'urbanisme serait idéal dans la mesure où il associerait à la fois les pouvoirs publics, le secteur privé et les citoyens dans toutes les phases du projet urbain et immobilier. Ce modèle théorique est celui qui est promu de nos jours dans les études urbaines à travers le qualificatif « participatif ». Mais cette forme de participation parfaite et complète de tous les acteurs et à tous les niveaux du projet urbain, demeure utopique.

Un exemple de collaboration entre Etat, concessionnaires de service public et citoyens est le programme de lotissements massifs, à travers la méthode d'aménagement progressif - dont l'acronyme est MAP (Ouédraogo, in Pierre Louis, 1986, p. 140), mis en œuvre lors de la Révolution (1984-1987) à Ouagadougou. La méthode d'aménagement progressif consistait à aménager des espaces non-lotis et à attribuer des parcelles aux citoyens tout en leur fixant un délai pour détruire les constructions frappées de servitudes de voirie ou d'équipements sociocollectifs et pour procéder à la viabilisation du quartier. Elle a permis donc de mettre à la disposition des citoyens des parcelles sociales, ne prenant pas en compte le coût de viabilisation. La mixité privilégiée par les aménagements permettait aux ménages plus aisés occupant les grandes parcelles d'investir au profit du collectif. Par exemple, pour avoir l'accès à l'électricité les ménages aisés occupants les grandes parcelles se procureront un poteau électrique auprès de la Société nationale d'électricité. Ce même poteau électrique servira par la suite, à fournir l'électricité aux autres riverains occupant des parcelles plus réduites, à moindre coût. Durant cette période, certains équipements de proximité (école, centre santé, salle de cinéma etc.) étaient réalisés sous la forme de travaux d'intérêt commun par les populations riverains bénévoles et financés par certains acteurs privés, conformément à la logique révolutionnaire.

Ce partenariat tripartite peut également être envisagé dans le cadre de restructuration de quartiers dits précaires. Selon Ouédraogo (in Pierre Louis, 1986, p. 283), « (...) les autorités nationales misent fortement sur l'émergence d'un sentiment d'appartenance à la collectivité et sur la solidarité collective pour abaisser les coûts des équipements et services collectifs ». Ainsi la restructuration s'est avérée une réussite sur le plan social et paraît plus économique que le lotissement. Guiebo (in Pierre Louis, p. 112) précise que « (...) cette opération⁴ a eu plus de succès, parce qu'une grande majorité des ménages qui y était déjà installé a préféré y rester après l'aménagement ».

⁴ Parlant de la zone du projet « Cissin restructuré » (1978), Guiebo la compare à la zone du projet « Cissin pilote » (1973-1974) à Ouagadougou

Les pouvoirs publics de l'espace UEMOA ne pourraient-ils pas s'inspirer de ces expériences urbaines pour améliorer l'habitat précaire et accroître l'offre de logement urbains aujourd'hui ?

4. Discussion : Et les villes « nues » à vêtir ?

La discussion portera sur deux concepts. D'abord, le concept de la « ville nue » sera discuté en opposition aux modèles de « villes vêtues » présentées, afin d'en scruter les fondamentaux du fait urbain. Puis le concept de « ville durable » sera questionné, en termes de processus et de moyen d'actions, plutôt que de finalité ou de résultat à atteindre.

Selon Agier (2003, p. 58), « le concept de la ville nue vise surtout à repérer empiriquement le basculement qui fait passer les individus d'une précarité ou d'une marginalité supportables ». La nudité de la ville ne fait pas référence aux terrains nus, ni à la matérialité du manque d'infrastructures de voirie et de réseaux divers, d'habitations et/ou d'équipements urbains. Sans corps social, tout aménagement semble vain. C'est le cas des villes nouvelles, des camps de réfugiés en milieu urbain, de certaines marges urbaines « cachées » ou à cacher en référence aux « villes invisibles » de Calvino (1972).

Le corps social doit être vêtu de manière digne et décente afin de permettre son plein épanouissement fonctionnel, spirituel et éthique pour l'élever, le valoriser et le mettre en relation ou en mouvement avec ou vers d'autres corps sociaux. La matérialité des formes urbaines doit donc être combinée aux pratiques urbaines, sociales et spirituelles des citoyens, tant avec les êtres visibles qu'avec les êtres invisibles. Dans l'une des formes de villes invisibles décrites par Calvino (1972, p. 106), l'auteur mentionne « les villes et les échanges ». Il ramène ainsi la ville à sa fonction de regroupement social, favorisant les liens et les échanges entre citoyens avec leur environnement.

Cette analyse de la nudité de la ville éclaire sur les fondements du fait urbain en Afrique noire et ouvre au questionnement sur la construction d'un nouvel imaginaire urbain. A ce titre, les villes précoloniales d'Afrique Noire peuvent constituer des sources d'inspiration de cet imaginaire. En effet, les recherches de Igué (2008, p. 20) mettent en évidence des « critères objectifs et permanents » permettant de différencier physiquement une ville d'un village : l'existence d'une ou de plusieurs mosquées, l'existence d'un palais, très souvent fortifié, l'existence d'un centre commercial ou d'un centre caravanier, la prédominance d'un style d'habitation. C'est donc respectivement les fonctions et les relations spirituelle, politique, économique et socio-culturelle qui fondent le fait urbain de l'Afrique précoloniale. Mais avec l'avènement de la colonisation, certaines villes précoloniales d'Afrique noire ont subi ce que l'architecte serbe et ancien Maire de Belgrade, Bogdanovic appelle un « urbanicide ritualisé » (cité par Agier 2003, p. 60).

Ces fondements sont-ils transposables dans des modèles urbains dits « durables » ? Cette « durabilité » urbaine est-elle souhaitable ? Pour répondre à cette dernière question sur la durabilité urbaine souhaitable, posons-nous la question personnelle s'il existe une tenue vestimentaire éternelle qui puisse s'adapter à toutes les situations en tout temps et en tout lieu.

La réponse est évidemment négative. La durabilité ne renvoie donc pas à l'image de durée, mais à celle de soutenabilité. En effet, il s'agira d'envisager des villes soutenables c'est-à-dire des « villes vivables de demain ». Cette dernière expression fait référence à la conception africaine cyclique du temps proche (« de demain ») qui arrive (Mbiti, 1970, p. 28) et au caractère « vivable » de la ville. Elle traduit bien la notion anglaise de « soutenabilité » qui consiste en « la satisfaction des besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins »⁵. Le Professeur Ki-Zerbo

⁵ Définition de la durabilité par la Commission Brundtland des Nations Unies en 1987.

(2003, p. 11) en se fondant sur le concept d'Ubuntu, issu des cultures africaines et qui signifie « humanité » en référence à la solidarité fait la réflexion suivante : « Ubuntu doit imprégner le triple étage des infrastructures (habitat, entreprises, urbanismes, aménagement du territoire), des structures (social) et des superstructures (ludique, éthique, esthétique, politique, spiritualité) ». Cette réflexion imagée du concept « Ubuntu » invite à penser la ville en s'appuyant non seulement sur les premiers étages, mais en visant le troisième étage pour garantir sa soutenabilité.

Les villes ne sont pas durablement figées, elles sont plutôt superposables, reconstructibles, à vêtir, à dévêtir et à revêtir. Tous les modèles urbains présentés produisent des « afro-urbanités » (Guigma, 2024) dont les plus pertinents sont à repérés pour construire collectivement un afro-urbanité multi-située.

Conclusion

L'urbanisation des villes coloniales et post-coloniales de l'espace UEMOA façonnée par quatre modèles urbains principaux de villes « tailleurs sur mesure », « prêts-à-porters », « pyjamas » ou « boubous » a été confirmée. De même, il a été démontré que le développement urbain des villes de l'espace UEMOA est le processus et le résultat de modèles urbains créativement hybridés.

Considérant que l'urbanisme qualifié de « durable » est en réalité un urbanisme des « villes vivables de demain », nous soutenons le postulat qu'il n'existe pas un modèle d'urbanisme unique, garantissant la production de « villes vivables de demain », mais des principes qui puissent s'adapter à chaque modèle d'urbanisme existant. Ainsi les héritages urbains, les expériences pratiques et les acquis doivent être consolidés et mis à profit pour produire des villes « vivables de demain » où l'environnement est préservé, où les logements sont décents, suffisants, abordables, où les opportunités économiques se diversifient et où la culture, l'éthique ainsi que la spiritualité s'expriment et se développent dans l'espace UEMOA.

Pour cela, il convient de freiner l'extension spatiale des grandes villes au profit des petites et moyennes villes interconnectées par des infrastructures viaires, plus respectueuses de leur hinterland et de leur environnement. L'agriculture urbaine à travers le jardinage urbain constitue également un secteur pourvoyeur d'emplois ; il est gage d'une autosuffisance alimentaire et d'une saine nutrition des citoyens.

L'un des leviers de la promotion de l'urbanisme dit durable est de s'appuyer sur les municipalités après avoir assuré le transfert effectif des ressources et des compétences du pouvoir central au pouvoir local (Yatta, 2009, p. 43), mais également en leur offrant des opportunités d'accès aux ressources financières (institutions financières) et de se doter des ressources humaines et techniques qualifiées pour régir, planifier et contrôler le développement urbain. A l'heure des changements climatiques et de la forte croissance urbaine en Afrique, cette recherche pourrait inspirer à la prise de dispositions spécifiques à adopter au niveau communautaire sous forme de directives à transposer par les Etats, notamment dans le cadre de la réduction de l'étalement urbain et de la promotion de villes résilientes et intelligentes, bâties et gérées avec des ressources africaines. L'urbanisme « vivable de demain » reposerait alors sur des collaborations urbaines à promouvoir et à réinventer entre pouvoirs publics, promoteurs privés et citoyens, ainsi qu'une reconnexion avec les valeurs culturelles endogènes, pour co-construire cette « afro-urbanité » tant désirée (Guigma, 2024).

Références bibliographiques

- AFD (2018). Porto-Novo, ville verte : aménager et protéger les berges lagunaires, <https://www.afd.fr/fr/carte-des-projets/porto-novo-ville-verte-amenager-et-protoger-les-berges-lagunaires> (consulté le 15/05/2025).
- Agbodjinou, S. (2013). Développer les villes africaines autour de lieux d'innovation? *L'Africaine d'Architecture*, <https://www.lafricainedarchitecture.com/hubciteacute.html> (consulté le 15/05/2025).
- Agier, M. (2003). La ville nue : Des marges de l'urbain aux terrains de l'humanitaire. *Les Annales de la recherche urbaine*, N°93, 57-66.
- Bastien S. (2007). Observation participante ou participation observante ? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales. *Recherches qualitatives*, Vol. 27 (1), 2007, 127-140.
- Bertaud A. (2018). *Order without Design: How Markets Shape Cities*. MIT Presse.
- Bonhomme M. (2011). Figures analogiques et rhétorique de l'imaginaire chez Léopold Sédar Senghor. In Nglasso-Mwatha Musanji, *L'imaginaire linguistique dans les discours littéraires politiques et médiatiques en Afrique*. Presses Universitaires de Bordeaux, 173-189
- Calvino I. (1972). *Les Villes invisibles* (traduction de Thibaudeau Jean), 1984 (1^{re} éd. 1974), Gallimard.
- Casagrande M. (2014). *Paracity : urban acupuncture*. In *Public Spaces Bratislava International Conference*.
- Clerc V., Criqui L., Josse G. (2017). « Urbanisation autonome : pour une autre action urbaine sur les quartiers précaires », *Métropolitiques*, <https://metropolitiques.eu/Urbanisation-autonome-pour-une-autre-action-urbaine-sur-les-quartiers-precaires.html> (consulté le 7 décembre 2017)
- Chaslin F. (1997). *Une haine monumentale, Essai sur la destruction des villes en ex-Yougoslavie*, Descartes & Cie.
- Deboulet A. (2016). *Repenser les quartiers précaires*. AFD.
- Delville P. L., Durand Lasserre A., (dir, 2009). *Gouvernances foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*, Livre blanc des acteurs français de la coopération, Comité Technique Foncier et développement ;
- Guigma L. (2017). *Vivre dans le non-loti de Ouagadougou : Processus de marchandages fonciers entre citoyens, chefs traditionnels et autorités publiques*. (Deboulet A, Pierre Louis L., dir), Thèse de doctorat en études urbaines, aménagement et urbanisme, Université Paris 8, Vincennes Saint-Denis.
- Guigma L. (2024). Construire une afro-urbanité à partir d'afro-urbanités : Pistes de réflexion pour le premier forum urbain africain. In *lefaso.net*, <https://lefaso.net/spip.php?article132696> (consulté le 15/05/2025).
- Igué J. (2008). *Les villes précoloniales d'Afrique noire*, Karthala.
- Collectif Jump (2022), *Pocket Park*. <https://unlimitedjca.com/what/pocket-park/> (consulté le 15/05/2025).
- Les Ateliers (2019). *Vivre le quotidien à l'échelle du grand territoire*, Cahier de session des participant de l'atelier de maîtrise d'œuvre urbaine à Ouagadougou, mars 2019 <https://ateliers.org/fr/workshops/217/> (consulté le 15/05/2025).
- Ki-Zerbo J. (2003). Ubuntu ou « l'homme comme remède de l'homme. In *Africaviva*, Actes du Colloque Ubuntu. Sans l'autre je ne suis rien – ensemble nous ne faisons qu'un, 5-11
- Lallogo T., Tengueri Y., Maiga A. (2025), Capacité de reconstruction des moyens de subsistance des personnes affectées par le Projet d'Assainissement des Quartiers Périphériques de Ouagadougou (Burkina Faso). In *Revue Hybrides Num. spécial* 002, aout 2025, pp. 110-123

- Massiah G., Tribillon J.-F. (1988). Le modèle colonial, un modèle fondateur. *Villes en développement*, 19-40.
- Mbiti J. S. (1970 [1969]). *African Religions and Philosophy*, New York, Garden City, Anchor Books, Doubleday & Company.
- Namoano C. J. F. (1992). La politique de l’habitat au Burkina Faso sous la Révolution : cas de la cité 1200 logements. Mémoire de maîtrise Université de Ouagadougou.
- Pagui Tsojmo G. C., 2024, *La Ville comme le corps humain : La métaphore corporelle de l’espace urbain : Complexe, systémique, fractale, biomimétique*, Think Africa city.
- Paquot T. (2023). *Poésies urbaines. De Beaudelaire à Grand Corps malade*. Eteropia France.
- Paquot T. (2010). Le corps de la ville, la ville des corps. In *Diversité* N°160, 73-75
- Piermay J.-L. (1986). Le détournement d’espace. Corruption et stratégies de détournement dans les pratiques foncières urbaines en Afrique centrale », *Politique africaine*, n° 21, mars, 22-36.
- Pierre Louis L. (dir), 1986, *Réseaux. Habitat Urbain. Aménagements en quartiers spontanés africains*. Paris, éd. ACCT/ IUP.
- Pierre Louis L. & Guigma L. (2011). *Dispositif d’assistance à l’autoconstruction des logements*, rapport définitif de ICI – PERSPECTIVE pour le compte du Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme.
- Pierre Louis L., Guigma L. et al, (2018). *Cadre d’intervention pour la résorption de l’habitat spontané dans les treize chefs-lieux de région et à Pouytenga*, rapport définitif, PERSPECTIVE pour le compte du Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme.
- Senghor L. S. (1964). *Poèmes*. Editions du Seuil.
- Sidwaya (2019). Ceinture verte de Ouagadougou La BICIAB met en terre 500 plants. <https://www.sidwaya.info/ceinture-verte-de-ouagadougou-la-biciab-met-en-terre-500-plants/> (consulté le 15/05/2025).
- Tribillon J.-F. (2002). Interventions d’urbanisme en Afrique atlantique. <http://aitec.reseau-ipam.org/spip.php?article11> (consulté le 15/05/2025).
- Yatta F. (2009). *La décentralisation fiscale en Afrique : enjeux et perspectives*. Karthala.