LES DURES REALITES DU LOGEMENT ETUDIANT A KOUDOUGOU LA DEUXIEME VILLE UNIVERSITAIRE DU BURKINA FASO

BONKOUNGOU Sylvain Roger
LABOSHS-Université Norbert ZONGO,
Koudougou - Burkina Faso
rsbonk@gmail.com
ORCID : 0009-0005-8655-9490

Résumé

L'enseignement supérieur au Burkina Faso fait face à de nombreux défis dus à la croissance des effectifs des étudiants et aux contraintes budgétaires. Cette situation se ressent à Koudougou où la demande de logements crée une forte pression sur un marché immobilier privé peu fourni et peu organisé.
L'objectif de cette recherche est d'analyser les conditions de logement des étudiants à Koudougou. La méthodologie repose sur une approche mixte combinant recherche documentaire, observation directe et enquêtes de terrain menées de Janvier à Mars 2024. Un questionnaire a été administré à un échantillon de 500 étudiants, sélectionné par la méthode de choix raisonné, et complété par 10 entretiens semi-directifs.
Les résultats révèlent que les étudiants vivent dans des conditions de précarité résidentielle marquée. En effet, 41% des étudiants interrogés résident dans des logements sous-équipés généralement situés à la périphérie de la ville non aménagée. Les enquêtes montrent aussi que les coûts moyens des loyers varient fortement en fonction de la situation géographique.

Mots-clés : Etudiants, problèmes de logement, Koudougou, ville universitaire, Burkina Faso

Abstract

Higher education in Burkina Faso faces numerous challenges due to rising student numbers and budgetary constraints. This situation is particularly evident in Koudougou, where demand for accommodation is placing significant pressure on a private housing market that is both limited in supply and poorly organised.

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO *Vol 3 N°9 – Octobre 2026*

The aim of this research is to analyse the housing conditions of students in Koudougou. The methodology is based on a mixed-methods approach combining literature review, direct observation and field surveys conducted from January to March 2024. A questionnaire was administered to a sample of 500 students, selected using the reasoned selection method, and supplemented by 10 semistructured interviews.
The results reveal that students live in conditions of marked housing insecurity. Indeed, 41 per cent of the students surveyed live in inadequately equipped accommodation, generally situated on the outskirts of the undeveloped city. The surveys also show that average rent costs vary significantly depending on geographical location.

Keywords: ***Students, housing problems, Koudougou, university town, Burkina Faso***

Introduction

Selon Un-Habitat (2015), l'accès à un logement décent est un défi mondial qui s'accroît rapidement avec l'urbanisation. Près d'un quart de la population urbaine mondiale continue de vivre dans des bidonvilles et installations informelles. Conjuguée aux autres problèmes de développement, la plupart des villes des pays du Sud sont confrontées à « une crise du logement ». Les pouvoirs publics ont dû faire face, surtout dans la période d'après l'indépendance, à un afflux massif de population. La production de logement n'a pas pu suivre cette croissance démographique (A. Philipe, 1996, p. 287). La formation des quartiers informels, canal principal pour l'accès à la ville formelle (les quartiers lotis), devient l'une des conséquences de l'absence de logements accessibles (I. Sory, S. Lingani, G. Korbeogo, 2015, p. 262). Dans ces pays, l'interventionnisme des pouvoirs publics dans la construction de logement (1950-1980), suivi de leur désengagement à partir des années 1980 a été marqué par l'exclusion des couches sociales à faible revenu (D. Lasserve, 1988, p. 1196).
L'offre en logement est déficitaire dans toutes les villes cependant le déficit en logements adéquats est plus ressenti dans

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 _ Octobre 2026

les pays en voie de développement comme le Burkina Faso et particulièrement pour les personnes à faibles revenus. Les villes de ce fait abritent de plus en plus de nombreux étudiants cependant, l'offre en logements privés n'a pas pu suivre l'évolution de la population universitaire. La tendance constatée chaque année au niveau des bailleurs c'est la surenchère des coûts de la location, des cautions et avances de loyers. Pour ceux issus de milieux non nantis, se loger devient chaque année plus difficile. Pour faire face à ces défis des stratégies de résilience sont régulièrement développées par les étudiants mais elles ne pourront pas se perpétrer indéfiniment. De ce constat, une question centrale émerge : Pourquoi le marché de l'immobilier privé locatif à Koudougou produit-il des conditions d'accès et d'habitation précaires pour les étudiants ?

De cette question principale découlent les questions spécifiques suivantes :

- ✓ Quels sont les mécanismes structurels et les filières d'acteurs qui dictent l'accès au logement locatif privé des étudiants ?
- ✓ Quels facteurs économiques et réglementaires expliquent les pratiques de surenchère et l'informalité du marché locatif local ?
- ✓ Quelles sont les caractéristiques des logements occupés et les stratégies développées par les étudiants pour y accéder ?

L'objectif général de cette étude est d'analyser les dynamiques fonctionnelles du marché locatif privé à Koudougou afin de comprendre les déterminants de la précarité résidentielle des étudiants.

Pour y parvenir, il s'agit de manière spécifique de :

- ✓ Expliquer les modalités et les canaux d'intermédiation par lesquels les étudiants accèdent aux offres de logement.
- ✓ Identifier les mécanismes économiques, fonciers et l'absence de régulation institutionnelle qui favorisent la spéculation immobilière
- ✓ Caractériser les types d'habitats occupés et analyser les stratégies d'adaptation spatiales et sociales développées par la population estudiantine

L'accès précaire et les conditions d'habitation défavorables des étudiants résultent d'une dérégulation du marché locatif privé local, où l'offre spéculative s'impose à une population universitaire financièrement vulnérable

Les hypothèses spécifiques liés à la recherche sont :

- ✓ L'accès au logement repose sur des filières informelles d'acteurs (démarcheurs, réseaux de pairs) qui court-circuitent les cadres formels de gestion immobilière.
- ✓ Les coûts prohibitifs des loyers s'expliquent par l'absence d'application des textes législatifs régissant le bail privé au Burkina Faso, laissant libre cours à la surenchère des bailleurs.
- ✓ Face à l'insalubrité ou à la promiscuité des bâtis disponibles, la cohabitation (colocation) et la multi-résidence constituent les principales stratégies d'adaptation développées par les étudiants pour réduire la vulnérabilité résidentielle

1. Méthode et Outils

Les outils de recherche utilisés dans le cadre de cette étude sont un questionnaire administré auprès des étudiants de l'Université Norbert ZONGO (UNZ)et des guides d'entretiens adressés aux personnes ressources telles que (le représentant des agents

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

immobiliers, les responsables des démarcheurs) et le responsable du service du Centre Régional des Œuvres Universitaires de Koudougou (CROUK). Le CROUK est le service du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'Innovation chargé des œuvres sociales et du logement en particulier des étudiants au Burkina Faso. Ces outils ont été utilisés en vue de recueillir les difficultés de logement notamment le coût du loyer, le manque de logement, la qualité du logement mais aussi la disponibilité et l'accessibilité. Une grille d'observation a également été utilisé, pour voir les conditions de logement des étudiants et leurs cadres de vie. Enfin un focus groupe a été réalisé. Un échantillon de 500 étudiants issus de l'ensemble des quatre Unités de Formation et de Recherche (UFR) comme Lettres Sciences Humaine (LSH), Sciences Economie et Gestion (SEG), Sciences Technologique (ST) et Institut Universitaire Technologique (IUT) sur environ un total de 50 000 étudiants pour l'UNZ a été choisi. La méthode d'échantillonnage privilégiée est le choix raisonné. Ce choix se justifie par le fait qu'il est adapté aux études exploratoires étudiant les phénomènes précis comme le cas de logement estudiantin. La technique de collecte est basée sur un choix aléatoire des étudiants dans les cités universitaires de la ville mais également sur le campus afin de prendre en compte les étudiants qui vivent en location hors des cités universitaire et pour donner la chance à chaque étudiant d'être enquêté. Les étudiants enquêtés sur leurs conditions de logement étaient composés de 275 étudiants et de 225 étudiantes tous issus des différentes UFR de l'Université Norbert ZONGO (tableau 1 ci-dessous).

Tableau N°1 : Composition de l'échantillon

UFR / Etudiants	UFR/LSH	UFR/SEG	UFR/ST	UFR/IUT	Total	%
Garçons	75	100	50	50	275	55%
Filles	100	50	50	25	225	45%
Total	175	150	100	75	500	100%

Source : R. S. BONKOUNGOU, Mars 2024

La recherche mobilise une approche mixte combinant recherche documentaire, observation directe, enquête quantitative par questionnaire et entretiens qualitatifs semi-structurés.La recherche documentaire a permis d'avoir des connaissances sur les travaux antérieurs en lien avec la thématique du logement tant sur le plan national qu'international. Le focus groupe regroupait le chef de service du Centre Régional des Œuvres Universitaires de Koudougou (CROUK), les délégués des quatre cités universitaires (Cité Fasotex, Sylvestre PIA, ZOUNDI et la cité OUEDRAOGO) de la ville de Koudougou, le secrétaire exécutif de l'Association Nationale des Etudiants Burkinabè (ANEB/UNZ) et un bailleur locataire par secteur soit 10 bailleurs. Les discussions ont porté notamment sur l'état des lieux, les difficultés, les efforts fournis dans la quête de l'amélioration des conditions de logements et les perspectives pour l'amélioration du logement des étudiants à Koudougou. Cet entretien a permis d'avoir des statistiques quant au nombre de cités ainsi que leurs capacités d'accueil.

Il a également favorisé la compréhension des conditions et des critères de priorités pour accéder à la cité universitaire, de mieux appréhender le niveau d'équipement des chambres de même que l'ensemble des difficultés auxquels les gestionnaires sont

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

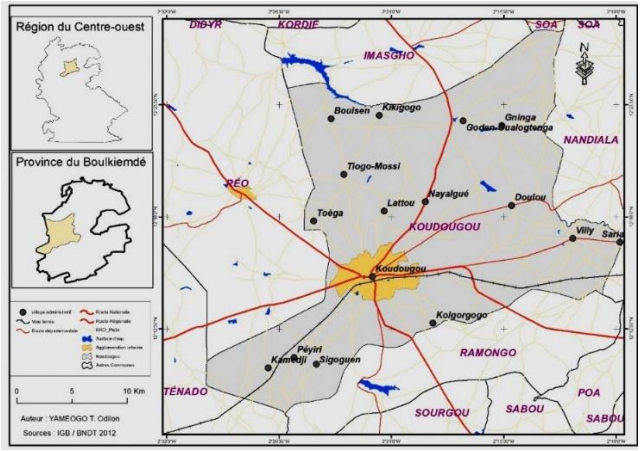
confrontés dans la gestion des cités universitaires à Koudougou. Avec les bailleurs, il a été question du mode d'acquisition des maisons, des conditions d'hébergement, de l'entretien des maisons et des lieux communs comme les toilettes et WC, des difficultés de recouvrement des loyers. Les données collectées ont été transcrites par Office Word et traitées par l'office Excel afin d'obtenir des tableaux, graphiques et des pourcentages consignés dans cette recherche. Les enregistrements de ces entretiens ont été littéralement transcrits, dépouillés et analysés suivant la technique d'analyse de contenu (L. Bardin, 2013, p. 205-207). Pour analyser les difficultés liées à l'offre en logements locatifs des étudiants de l'Université Norbert Zongo de Koudougou, l'analyse thématique qualitative s'est révélée la méthode la plus adaptée. Elle nous a permis d'extraire et de structurer les différents types de problèmes (financiers, géographiques, infrastructurels, le marché du locatif) exprimés par les étudiants, les bailleurs et promoteurs. Les données ont été traitées grâce au logiciel Sphinx. Pour le respect du principe de l'anonymat promis aux enquêtés, ils sont désignés par des pseudonymes. Enfin, les résultats issus des questionnaires et des entretiens ont été systématiquement confrontés aux données documentaires disponibles (SDAU de Koudougou, RGPH 2019, textes de loi, statistiques du CROUK et du MESRSI), afin de vérifier la cohérence des déclarations des enquêtés avec les données institutionnelles disponibles et de renforcer la validité interne des résultats présentés.

2. La zone d'étude

La zone d'étude est Koudougou, ville située dans la province du Boulkiemdé dans la région du Centre-Ouest. Elle est la troisième ville du Burkina Faso après Ouagadougou la capitale à environ 100 km et Bobo Dioulasso. Elle est située aux coordonnées 12º15'02 .94''N et 2º22'14.15''O et est limitée au Nord par la

commune de Imasgho, à l'Ouest par les communes de Réo et de Tenado, au Sud par la commune de Ramongo et à l'Est par la commune de Nandiala. Selon le Rapport de la synthèse des Résultats définitifs du Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2019, la commune comptabilisait 216 830 habitants. Avec son double rôle de chef-lieu de région et de province, Koudougou est un pôle régional d'importance. Cette ville constitue un pôle administratif et politique très important, surtout pour les quatre provinces de la région que sont : le Boulkiemdé, le Sanguié, la Sissili et le Ziro. Sa position administrative, lui confère également une forte influence sur l'ensemble de la région du Centre-Ouest. Elle offre, à toute la zone, une gamme de services dans des domaines divers comme l'administration, la santé, l'éducation, le commerce. Contrairement à la capitale Ouagadougou où le marché du logement est vaste et fortement segmenté. Koudougou offre un tissu urbain plus restreint où l'arrivée massive et soudaine de milliers d'étudiants de l'Université Norbert Zongo a profondément déstabilisé le marché locatif privé local traditionnellement peu structuré. Koudougou fait donc office de laboratoire d'analyse idéal pour observer l'émergence de logiques spéculatives locales spontanées en l'absence de régulation étatique efficace. Aussi, la littérature scientifique sur la ville de Koudougou dans ce domaine est presque pauvre.

Carte nº1 : Situation géographique de la ville de Koudougou



3-Résultats de la recherche

3-1 Les mécanismes institutionnels explicatifs de la situation

3-1-1 Une pression démographique résultant de l'accroissement continu des effectifs universitaires et des agents de l'Etat.

La situation de l'offre en logement se caractérise par une forte augmentation de la demande. L'Université de Koudougou baptisée le 30 novembre 2017, Université Norbert ZONGO en hommage à ce vaillant journaliste d'investigation a été créée par le décret Nº 2005-460/PRES/PM/MESSRS/MFB du 31 août 2005 afin de désengorger les effectifs de l'université de Ouagadougou. Sa devise est « Scientia Excelle Ut Melius Servias » en français « Exceller par le Savoir pour mieux Servir ».

Les effectifs de l'Université connaissent une croissance exponentielle d'année en année. De 5 400 étudiants inscrits à la rentrée 2010-2011, ce nombre a plus que quintuplé en moins de dix ans c'est-à-dire passé à 28 536 étudiants en 2019-2020. On

estime à plus de cinquante mille environs le nombre d'étudiants en 2025 de l'Université Norbert Zongo si on prend en compte les effectifs de l'Ecole Normale Supérieure logée dans la même enceinte qu'elle. L'Université Norbert Zongo est la deuxième institution en effectifs au niveau national.

La demande est également alimentée par le flux des fonctionnaires issus des services déconcentrés de l'Etat, de stagiaires arrivés dans les nouvelles écoles de formation, et des forces de défense et de sécurité. Toutes ces arrivées nouvelles corrélées avec la demande locale ont contribué à accroitre les besoins en logements et à exacerber la tension au niveau de la demande de logements en ville. C'est, le cas de l'École Nationale de Santé Publique, (ENSP) qui compte environ 1000 élèves stagiaires et professionnels, avec 400 nouveaux élèves chaque année (ENSP de Koudougou ; mai 2020), de l'École Normale Supérieure de Koudougou (ENSK) et de l'Université Norbert ZONGO (UNZ) qui regroupaient plus 43000 étudiants et stagiaires en 2023.Il faut en outre signaler que l'université a régulièrement reçu environ 1000 nouveaux stagiaires pendant que le centre régional des œuvres universitaires (CROUK) ne disposait au maximum que de 915 lits dans les cités (Y. Odilon, 2019 p. 3).L'offre en logement se révèle donc faible par rapport à la demande générale dans la ville. Moins de 10% des étudiants ont le privilège d'être logés par l'Etat à travers le Centre régional des œuvres universitaires (CROUK). L'Université a un faible capacité d'hébergement de ses étudiants. A l'échelle nationale cette capacité représente seulement 5% des effectifs selon l'Association solidarité Goêlo Burkina, (2011). En 2019-2020, les capacités d'accueil globales dans les cités universitaires des centres régionaux de Ouagadougou, de Koudougou et de Bobo-Dioulasso ainsi que de l'IDS[1] étaient de 6 750 lits pour une

[1] Institut Des Sciences

population de 144 939 étudiants des IESR[2] publiques et privées conventionnées. Face à une demande en forte hausse les conditions d'acquisition des maisons en location privée sont un autre ''combat'' que les étudiants doivent surmonter. L'alternative reste le recours aux agences immobilières pour avoir des logements.

3-1-2 L'influence incontrôlée des intermédiaires immobiliers

Pour réguler le marché immobilier un certain nombre d'acteurs interagissent. Il s'agit des démarcheurs principalement qui sont de vrais maillons entre l'offre et la demande. La situation a entraîné une recrudescence et l'ancrage du métier de démarcheur. Ces acteurs sont un peu partout dans les différents quartiers de la ville. Ils animent le marché de la location de maison en servant d'intermédiaires entre les « bailleurs » et les clients à la location. Ces intermédiaires contribuent à l'augmentation des coûts des loyers qui dans certains secteurs se révèlent prohibitifs au regard des commodités offertes par les logements loués ; confère la LOI N°103-2015/CNT *portant bail d'habitation privée au Burkina Faso.* Celle-ci, en fonction de la demande et des prix pratiqués sur le terrain, ont subdivisé la ville en quatre (4) zones. Ces dites zones sont classées par ordre de forte chalandise. Le premier concerne les secteurs 8,9 et 10 ; le second concerne le secteur 4 ; le troisième regroupe les secteurs 1,2 et 3 et le dernier les secteurs 5,6 et 7. Les prix des loyers sont constamment en hausse et varient d'une zone à une autre. Ils sont en général fonction de la distance située entre les habitations et les services et administrations. Ils dépendent aussi de la superficie de la maison louée. Ces constats prouvent que la demande est toujours forte dans les secteurs où il existe des infrastructures Etatiques comme l'Université et l'Ecole nationale de supérieure. On peut y ajouter des zones

[2] Institut d'Enseignement Supérieur et de Recherche

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

d'équipements comme l'Hôtel administratif, le service de la santé animale, l'Office national de l'eau, l'Ecole nationale de santé publique, le commissariat de police, le service de l'environnement et la Société nationale burkinabè d'électricité qui emploient beaucoup de travailleurs. Beaucoup de demandeurs choisissent d'habiter à proximité de ces lieux animés et fréquentés par plusieurs usagers. Le secteur 4 quant à lui accueille plusieurs institutions comme le gouvernorat, la chambre de commerce et des hôtels.

Chaque agence immobilière élabore de son seul fait un contrat pour ses locataires appelé « contrat de bail » dans lequel plusieurs points sont inscrits. Il y a aussi les contrats dits tacites ou « verbaux » qui sont majoritairement appliqués (Y. Odilon, 2019, pp. 41-45). Dans ce type de contrat, il y'a les frais de déplacement, les frais de dossier, la caution, le recouvrement, la pénalité, la durée du contrat, les obligations du locataire. Avant qu'un locataire n'ait accès à un logement, il signe un contrat avec l'agence et chaque signataire garde une copie. Au regard de la pénurie de maisons locatives et des difficultés liées à leur acquisition, le demandeur signe tout contrat que lui présente l'agence sans penser à son importance ou à ses conséquences en cas de non-respect. Pourtant, une fois que le contrat est signé, il ne peut plus être remis en cause sauf à attendre son terme. Les frais de déplacement sont des frais réclamés par l'agence à celui qui est en quête du logement. Deux (02) ou trois (03) maisons peuvent être visitées pour que le client fasse son choix selon son goût et son revenu. Dès qu'un locataire est en quête de maison à louer, il donne le secteur souhaité et décrit le type de maison voulu. Les photos de toutes les maisons disponibles dans le secteur demandé et leur loyer lui sont exposées par l'agence. Les frais varient de 1000FCFA à 2000FCFA selon l'agence car ils dépendent de la distance et du nombre de

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

maisons à visiter. Après cette étape c'est la phase de la signature du contrat qui précise les modalités de paiement du loyer et les différentes charges. Il est lu et signé en deux (02) exemplaires. Une copie du contrat signé et de la CNIB du locataire sont remis à l'agence pour preuve. Les frais de dossier sont des frais qui sont appliqués comme la contribution du locataire pour la rédaction du contrat signé. Ce sont en réalité des faux frais non remboursables.

L'agence exige ensuite au nouvel entrant un versement obligatoire d'une caution équivalente à au moins deux mois de loyer. Cette somme est une garantit pour réparer éventuellement les dégradations causées par le locataire. L'avance de loyer demandé ensuite correspond au frais de loyer du premier mois que le locataire doit payer avant d'occuper la maison. Selon les agences son payement est facultatif surtout si le locataire a payé toute la caution. Chaque agence immobilière à une période de recouvrement qu'elle communique aux locataires lors de la signature du contrat.

Selon les agences, cette période commence à partir du 03 ou 05 du mois et prend fin le 07 ou 08 après la consommation du mois précédent. Ces dates sont choisies en fonction généralement du payement des salaires des fonctionnaires par l'Etat située en général avant le 05 du mois précèdent. C'est un moment redouté par les étudiants qui sont pour la plupart non boursiers et qui attendent le Fonds national pour l'éducation et la recherche (FONER) pour s'exécuter. C'est la période de jeu de cache-cache, de multiples demandes de pardon pour certains locataires qui fuient leurs responsabilités. Les agences sont alors obligées de poursuivre certains pour réclamer le loyer. Au cas où un locataire ne paie pas après cette date, trois jours lui sont accordés pour payer le loyer avec une pénalité qui peut aller de 2500F à 5000F selon le cout de location de la maison.

3-2 Une répartition des étudiants entre plusieurs modes de logement

Le logement étudiant se présente sous de formes multiples en passant de la chambre en résidence universitaire du centre régional des œuvres universitaires (CROUK), au logement dans la résidence privée ou la chambre chez les parents ou chez un tuteur. Chez un tuteur il y a selon certaines étudiantes parfois des difficultés car on peut se retrouver à cohabiter avec les enfants ou des étrangers venus du village. Les visites privées de même que les heures de sorties et d'entrée sont très règlementées. Les travaux de groupe qui finissent un peu tard dans la nuit sont mal acceptés par certaines familles d'accueil surtout quand il s'agit des filles. Vivre en colocation avec d'autres filles constitue alors pour celles-ci un moyen d'échapper aux pressions familiales. Le marché locatif privé joue un rôle très important, c'est le principal pourvoyeur de logements des étudiants au sein de la ville.

L'enquête a révélé que 76% des étudiants résident dans des logements privés, 14% en famille ou chez un tuteur et 10% en cité universitaire. Parmi ces étudiants enquêtés, 84% résident en zone lotie et 16% en zone non lotie sans accès aux services urbains adéquats. Sans adduction d'eau potable, ces étudiants sont obligés chaque fois de faire de longues distances à la recherche de ''l'or bleu'' avec très souvent de longues files d'attente devant les fontaines publiques.

Dans ces quartiers précaires l'électricité fait défaut. L'alternative est l'énergie solaire, mais les étudiants n'ont pas les moyens pour se procurer une batterie et une plaque solaire qui sont chers. De ce fait, les étudiants ne peuvent pas étudier chez eux la nuit. Certains choisissent de rester sur le campus pour profiter des lampadaires publics ou de la lumière des salles de classes. L'administration de l'université avait à un moment donné constaté que beaucoup d'étudiants sous le couvert des

études profitaient des amphithéâtres ventilés pour y passer la nuit. Compte tenu des charges d'électricité élevées il avait été préconisé la fermeture des amphithéâtres après les cours de nuit. Pour permettre aux plus démunis des étudiants d'étudier sans trop de soucis d'éclairage, et sans appréhensions des intempéries (vents, pluies) le président de l'Université a fait construire sur le campus des mini abris munis de tableaux et de bancs en parpaings. Ces infrastructures éclairées aux moyens des plaques solaires sont prises d'assaut tous les jours et à toutes les heures par les étudiants qui ont beaucoup apprécié l'initiative des autorités universitaires.

L'emplacement d'un logement à proximité d'écoles, d'emplois et d'un accès à des moyens de transport influencent directeme nt sur la qualité de la vie urbaine et les perspectives de mobilité sociale (Banque mondiale 2013). Sur le plan de la distance la majeure partie des étudiants loge non loin du campus. Ceci est certes un avantage mais plus on est proche du campus plus les loyers coûtent chers. Mais faute d'avoir des moyens de déplacement pour arriver à l'heure en classe, ils expliquent n'avoir pas d'autres choix. Selon nos investigations, 76% sont à une distance de moins de cinq kilomètres (5km), 17% entre cinq à dix kilomètres (5-10km) et 7% restants résident à plus de dix kilomètres (+10km) du campus.

A la question de savoir ce que pensent les étudiants de leurs conditions de logements à Koudougou, tous les enquêtés ont unanimes pour reconnaitre que les étudiants sont mal logés. Plus de 60 % d'entre eux ont déclaré que : *« Les conditions sont très misérables, impitoyables, précaires et déplorables au regard des multiples problèmes qui naissent de jour en jour* ».

La location privée qui est une alternative pour accéder à un logement n'est pas à la portée des étudiants surtout en zone lotie.

Selon les bailleurs le coût de la construction d'un logement est très élevé en raison du coût des matériaux de construction (tels que le ciment) qui varient régulièrement et de l'absence d'une main d'œuvre qualifiée et bien organisée. Ces raisons sont partagées par la Banque Mondiale dans son bilan sur le secteur du logement (P1). En effet ces facteurs qui contribuent à faire grimper le coût des logements formels pour tous les habitants contraint la majorité des couches à faibles revenus et à revenus moyens à rechercher d'autres solutions de logement qui sont le plus souvent de qualité inférieure et dont la sécurité de l'occupation n'est pas assurée. Pour les étudiants de Koudougou, le choix se porte alors sur les quartiers précaires qui sont dépourvus de services sociaux urbains de base comme l'eau et l'électricité. Cette situation impacte négativement les résultats universitaires.

3-3-La qualité des logements occupés et les stratégies résidentielles des étudiants

3-3-1 Le logement locatif privé

Le parc locatif privé est très insuffisant pour les étudiants. En conséquence, ces derniers sont soit entassés dans des dortoirs de l'Etat ou alors ils doivent se loger forcément dans des maisons privées.

Le loyer mensuel varie de 15000 à 17500F et plus selon les commodités. Il augmente d'année en année au gré du bailleur. Des stratégies de résilience sont développées pour faire face à cette situation et qui consistent à héberger secrètement jusqu'à 6 étudiants dans une maison chambre-salon. C'est une colocation non autorisée car elle contribue à la dégradation précoce des maisons.

Les logements abritent des douches internes mais les lieux d'aisance prédominants restent toujours les latrines collectives à tous les locataires. Ils sont souvent placés aux entrées principales des habitations pour faciliter les vidanges qui se font le plus souvent manuellement. La pratique de colocation augmente les charges du bailleur notamment l'évacuation des déchets et les vidanges des WC qui se remplissent plus régulièrement du fait du nombre plus élevé d'utilisateurs.

Compte tenu de la fréquence de remplissage des fosses septiques non dimensionnées pour un si grand nombre d'usagers, le bailleur à qui incombe la responsabilité de la vidange ne peut plus assurer le service à l'aide des camions vidangeurs mécaniques dont le cout de location est exorbitant. Il devient de manière volontaire injoignable pour les occupants. L'insalubrité au niveau des cours s'aggrave. Selon les enquêtés, il est fréquent de constater devant leurs celibatoriums de l'eau stagnante et des déchets qui longent les rues.

Ces endroits sont prisés par les animaux domestiques qui viennent pour s'y prélasser dans la boue. Le cadre de vie de ces étudiants s'en trouve dégradé.

Le type de logement selon Seré (2020, p. 121) correspondant au standing moyen est bâti sur une superficie allant de 300 à 500 m2 et comprend une cuisine de moins de 12 m², 2 pièces, WC/salle d'eau, c'est-dire un logement de type F2 appelé communément chambre-salon. Les pièces sont en général de petite taille (8 à 12m²). Les murs sont en matériaux définitifs, en banco amélioré ou en parpaings de ciment enduits ou non. La toiture est en tôle ondulée et les ouvertures sont des menuiseries métalliques à persiennes. Il prend en compte comme le montre la photo suivante, aussi le logement sous forme d'alignement de

maisons d'une ou deux pièces, généralement appelé « célibatérium » et constitue en général le parc de logement locatif.

Photo n°1 : Célibatorium locatif



Auteur : Séré, 2015

Plus de 80% des étudiants n'ont pas les moyens d'accéder aux logements de moyen standing. Ils se retrouvent alors dans des maisons de fortune dit de bas standing selon Séré (op cite, p. 14) qui se rencontrent particulièrement dans les zones non-loties mais aussi dans les anciens et nouveaux quartiers. Ces quartiers se caractérisent par des logements des plus précaires et un manque saisissant de services et infrastructures urbains.

Les logements sont du type F1 (entrée-couché ou studio). Les pièces de ce type de logement sont en général de petite taille (5 à 8 m²). Les murs sont en banco amélioré, ou en ciment, mais, très souvent en matériaux non définitifs. Il s'agit souvent de constructions précaires érigées dans l'attente d'une opération d'aménagement ultérieure qui viendrait régulariser l'occupation du sol.

Ce type d'habitat n'intègre pas toujours de sanitaire. Il se rencontre principalement dans les périphéries en zone non lotie

et dans les secteurs 3, 6, 7, 8 et 10 mais aussi quelques unités dans les autres secteurs. Ce type d'habitat est très faiblement desservi en eau et en électricité. La lampe à pétrole ou la bougie est très utilisée. La proportion de l'habitat traditionnel est d'environ 27,40% des constructions. (SDAU, 2012).

Photo n°2 : Logement-type de bas standing



Auteur : Séré (2015)

Géographiquement, selon les données d'enquêtes du SDAU (2015) l'analyse du statut d'occupation de l'habitat montre une forte proportion d'occupation propriétaire 56% contre 28.9% d'occupation en location des maisons dans les secteurs 1, 2, 3, d'une part, et d'autre part, les secteurs 8 et 9 où se concentrent par ailleurs les constructions en dur. Plus de 60% des occupants de ces secteurs proviennent de la zone universitaire.

La majeure partie des bâtiments comportent peu de pièces et leurs couts de location en tant que celibatorium font qu'elles sont convoitées par les étudiants et les fonctionnaires en service à Koudougou. Ce type de maisons sont dominants dans les secteurs 1, 2, 8 et 9 où les constructions de type 2 pièces représentent une proportion de 40 à 42,6% de tous les types confondus. Les constructions en dur se concentrent dans les

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO *Vol 3 N°9 – Octobre 2026*

secteurs 8 et 9. Le secteur 6 enregistre le plus fort taux de construction en banco. Le confort intérieur des bâtiments en revêtement au sol est dominé par la chape ciment (89,2%). Cependant, le standing se rehausse de plus en plus avec le carrelage surtout dans les secteurs 1, 3, 4, 8 et 9.

Planche photographique 2 : Logements d'étudiants dans certains quartiers précaires





Source : R. S. BONKOUNGOU 2024

***La photographie 1c**, montre une maison « entrer-coucher » dépourvue de service d'assainissement(toilette) et de service urbain de base (eau, électricité). Cette maison est située à plus de 10 km de l'Université*

***La photographie 1d,** quant à elle présente une pièce en banco en zone loti au secteur 8, occupée par 04 étudiants. Sans confort hygiénique, clôture en parpaing entassés, sans eau ni électricité*

3.3.2 Le logement en cité par l'Etat : *une offre publique très insuffisante.*

Lors du forum avec M le chef de service des cités universitaires de Koudougou et de ses collaborateurs, il est ressorti que Koudougou ne disposait que de quatre (04) : Fasotex, Zoundi, Sylvestre Pia et OUEDRAOGO. Ces cités ont une capacité totale d'accueil de 1001 lits. Il n'en resterait que trois en 2025. Ce qui est très insuffisant au regard du nombre d'étudiants que compte l'université Norbert ZONGO. Les derniers chiffres donnent, environ 45000 étudiants.

Les étudiants désireux d'obtenir un logement soumettent un dossier constitué de pièces légalisées telles que :

- la demande d'admission dûment remplie,
- une photocopie légalisée du livret de famille,
- un certificat médical établi par le CENOU ou un service agréé,
- une copie de la carte d'identité Burkinabé ou la carte consulaire,
- une copie de l'attestation provisoire du succès au baccalauréat et
- une photocopie légalisée des relevés de notes du baccalauréat, et
- un certificat de décès des parents.

Le loyer coute 1000 FCFA/mois et une caution de deux mois est exigée.

Les dépôts de dossier d'accès à la cité se font en ligne sur la plateforme CAMPUSFASO. Dans la sélection des bénéficiaires, les personnes vivant avec un handicap, les orphelins de père et/ou de mère et les indigents sont prioritaires.

Dans la suite de l'entretien, le représentant du CROUK reconnait en outre le mauvais niveau des équipements et du matériel (lit,

matelas, etc.). Une société de nettoyage est engagée pour assainir les locaux desdites cités. Cette société rencontre beaucoup de difficultés dans l'exercice de ses fonctions à cause du nombre pléthorique des étudiants dans les cités.

Des vigiles assurent la sécurité dans les cités. L'assainissement et l'hygiène dans les cités universitaires constituent une véritable problématique comme illustrent les photos 5 et 6. La surpopulation et le défaut d'entretien sont les causes explicatives de cette situation.

Photo 5 et 6 : Etat d'insalubrité des toilettes des cités universitaires à la cité Fasotex





Auteur : R. S. BONKOUNGOU 2024

Les cités a- t-il ajouté en substance rencontrent des difficultés qui sont le manque de ressources. Cette situation ne permet pas de renouveler le matériel vétuste et en acquérir de nouveaux. La décentralisation n'est pas une réalité dans la gestion des logements estudiantins. Il a en outre noter que les étudiants sont en partie responsables du manque d'équipements car certains partent avec les matériels mis à leur disposition à la fin des

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

contrats. Certains hébergent leurs camarades dans les cités exerçant alors une pression sur les ressources peu disponibles.

Photo n°7 : chambre d'une cité universitaire partagée par 12 étudiants (Cité fasotex)



Auteurs : R. S. BONKOUNGOU, 2024

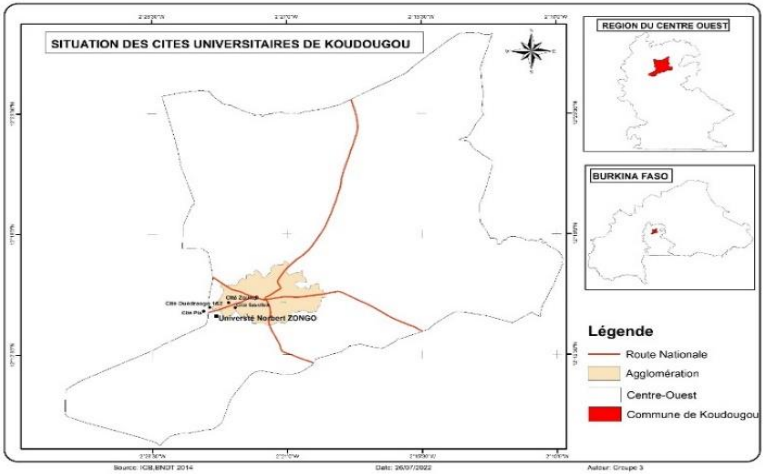
Pour résorber l'ensemble de ces difficultés, des contrôles inopinés sont opérés pour vérifier la légalité des résidents. Des séances de sensibilisation sont également organisées pour la transparence dans la gestion de la structure. Cela a été une source d'engagement pour le RENLAC[3]. Un autre constat fait sur le terrain montre qu'en cité universitaire, la cohabitation non règlementaire constitue le phénomène de base. En effet, en cité Fasotex douze (12) étudiants occupent une seule chambre de moins de 20 m.² La photo ci-dessus montrant des étudiants s'entassant de manière irrégulière dans une chambre minuscule d'une cité universitaire traduit les réalités terrain de la vie des étudiants démunis cherchant désespérément des solutions pour se loger. C'est pourquoi, les étudiants réclament que l'Etat dote progressivement les universités de cités en nombre et en qualité, en lieux et places des seuls amphithéâtres pour les cours. Il faut

[3] Réseau National de Lutte Anti-Corruption

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

envisager de vrais campus avec l'ensemble des commodités comme en voit dans certains pays.

Carte n°2 : Localisation des cités universitaires dans la ville de Koudougou



Source : Y. Odilon, 2019

4. Discussion

En Afrique subsaharienne, selon les analyses de la Banque mondiale(2015),

l'urbanisation ne s'accompagne pas du niveau de croiss ance économique par habitant ou des investissements dans le lo gement qu'on observe dans les tendances mondiales. Le contexte social actuel du Burkina Faso, marqué par une crise sécuritaire, une instabilité politique et institutionnelle et une inflation généralisée, aggrave une crise du logement déjà structurelle et rend les populations étudiantes plus vulnérables. Cette situation s'inscrit dans un héritage plus large de politiques d'ajustement structurel qui ont contribué, depuis les années 1980, à dévaloriser les secteurs sociaux, dont l'enseignement

supérieur, avec pour conséquences la dévaluation, voire la suppression de nombreuses aides sociales, allocations et subventions liées au logement et à la restauration universitaires. Le contexte social actuel du Burkina Faso, marqué par une crise sécuritaire, une instabilité politique et institutionnelle et une inflation généralisée, aggrave une crise du logement déjà structurelle et rend les populations étudiantes plus vulnérables. Cette situation s'inscrit dans un héritage plus large de politiques d'ajustement structurel qui ont contribué, depuis les années 1980, à rétrograder les secteurs sociaux, dont l'enseignement supérieur, avec pour conséquence la dévaluation, voire la suppression, de nombreuses aides sociales, allocations et subventions liées au logement et à la restauration universitaires. Les résultats de l'enquête, corroborés par l'entretien avec le chef de service des cités universitaires, confirment l'insuffisance chronique de l'offre publique de logement, le manque de places et la vétusté des équipements existants. L'écrasante majorité des étudiants (76 %) est donc renvoyée vers le marché locatif privé, majoritairement situé à proximité immédiate du campus, où prévalent des niveaux d'occupation élevés et des conditions de confort précaires. Ces constats rejoignent les analyses portant sur la crise du logement dans les villes africaines, qui soulignent la nécessité de prendre en compte la composition du tissu social urbain marqué par la pauvreté, le chômage et l'informalité dans la conception des politiques de logement (I. Sory et al., 2015, p. 280-283). Il conviendrait dans cette perspective, d'éviter que le logement ne devienne un facteur supplémentaire de discrimination pesant sur les choix d'orientation des étudiants issus des milieux les moins favorisés. Comme le rappelle l'adage cité par Y. André (2018, p. 5), « préparer l'avenir, c'est d'abord se loger » : cela suppose d'augmenter simultanément l'offre de logements étudiants à caractère social et l'offre privée, et d'agir tant sur le coût des loyers que sur la solvabilité de la demande

étudiante, notamment par une application effective du plafonnement des loyers prévu par la loi n° 103-2015/CNT.

Dans le même temps, les circuits formels à travers lesquels un l ogement de qualité est produit et financé sont confrontés à des difficultés majeures qui en limitent l'accès pour une grande par tie des ménages urbains. La situation du logement à Koudougou corrobore ces résultats.

Conclusion

Dans un pays où l'éducation est une passerelle vers le progrès socio-économique, l'environnement dans lequel vivent les étudiants a un impact à la fois sur leurs résultats scolaires et leur bien-être. Pôle universitaire attirant plus de la moitié des étudiants de la région du Centre-Ouest, Koudougou est confrontée à une crise structurelle de logement étudiant, qui se manifeste par une offre très inférieure à la demande, un sous-équipement des infrastructures existantes et une suroccupation généralisée des chambres, qu'elles soient publiques ou privées. Au terme de cette étude consacrée aux dures réalités du logement étudiant à Koudougou, il apparaît clairement que la problématique du logement étudiant dépasse le cadre strict du confort matériel pour s'ériger en un déterminant majeur de la ségrégation spatiale, académique et d'exclusion urbaine.

Le déficit en logements étudiants relève cependant d'un problème plus global qui est le manque crucial de logements accessibles pour le grand nombre et de politique publique d'aménagement de l'espace en général. Pour la BM (2015, P 14), les problèmes de logement résultent de l'omniprésence des conditions de logement informel qui est le résultat aussi bien des faibles revenus par habitant et des obstacles qui font grimper le coût de la construction et de la co

REVUE ARCHIVES INTERNATIONALES _ CCA CONGO Vol 3 N°9 – Octobre 2026

nsommation de logements. Elle cite parmi ces obstacles, la défaillance des systèmes d'attribution des titre s de propriété, des réseaux d'infrastructures peu fiables et inco mplets. Elle évoque également les limites des marchés financiers en tant que sources de financ ement pour les consommateurs et les promoteurs immobiliers. Malgré la volonté politique de donner un droit à la ville à tous, les normes d'urbanisme sont restées celles de la période coloniale. Parmi les facteurs qui freinent l'expansion du secteur du logement formel et favorisen t la fourniture informelle de logements comme solution de rech ange moins coûteuse, elle cite entre autres, le faible revenu par habitant et le faible niveau des dépe nses que les ménages consacrent au logement. . Face aux problèmes de logement en général les réponses apportées par les pouvoirs publics diffèrent fortement d'une ville à l'autre et au cours du temps mais de manière générale les résultats des politiques sont mitigés face à la forte croissance de la population urbaine. Il faut donc faut penser de nouvelles solutions qui passent par des réponses urbanistiques et sociales idoines. De nouveaux modèles d'urbanisation doivent se faire jour, en s'appuyant sur les initiatives des populations et en favorisant la constitution d'une épargne à travers des formules adaptées aux pratiques des citadins africains. (Philippe ANTOINE,1996, P 288)

Au regard des résultats de cette recherche, trois axes de recommandation se dégagent :

- Accroître l'offre publique de logement, par la construction de nouvelles cités universitaires à grande capacité d'accueil et l'équipement des cités existantes ;
- Réguler le marché locatif privé, par une application effective du plafonnement des loyers prévu par la loi n° 103-2015/CNT portant bail d'habitation privée ;

- Sécuriser les ressources des étudiants, par un traitement plus diligent des allocations du FONER et des bourses, condition de leur capacité à honorer leurs engagements locatifs.

Ces orientations, applicables à Koudougou, gagneraient à être étendues aux autres villes universitaires émergentes du Burkina Faso, dans le cadre de la politique nationale de développement de l'offre de formation supérieure.

Bibliographie

ANDRÉ Yché, 2018. *Le logement des jeunes, entre difficultés et opportunités*, 43 p.

ANTOINE Philippe, 1996. « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », in *Crise et population en Afrique*, J. COUSSY & J. VALLIN, pp. 287-290, EHESS, INED, INSEE, ORSTOM, Université Paris 6, Paris.

ASSOCIATION SOLIDARITÉ GOËLO BURKINA, 2011. *Une cité étudiante*, [en ligne] : solidaritegoeloburkina.unblog.fr (consulté le 15 mars 2024).

BANQUE MONDIALE, 2015. *Bilan du secteur du logement en Afrique subsaharienne - Défis et opportunités*, 126 p.

BARDIN Laurence, 2013. *L'analyse de contenu*, PUF, Paris, 2e éd., 291 p.

BAZIÉ Abdoul Karim, BONKOUNGOU Sylvain Roger et SORY Issa, 2021. « Sur les traces des démarcheurs de logement dans l'arrondissement 10 de Ouagadougou (Burkina Faso) ».

BUISINE Camille, 2014. *Étude exploratoire sur le logement-étudiant et les services à la mobilité dans la région Nord-Pas-de-Calais : Enjeux et éléments de réflexions*, 50 p.

CENOU, 2017. *Programme d'activités de l'année 2018 du Centre National des OEuvres Universitaires*, Rapport final, 22 p.

COMPAORÉ Félix, COMPAORÉ Maxime, LANGE Marie-France et PILON Marc, 2004. *La question éducative au Burkina Faso : Regards pluriels*, 285 p.
DAINE Sabrina, DENIS Sarah, DJAFER Amanda et al., 2011. « Le logement : une crise globale et individuelle », in *Spécificités*, N°1, pp. 93–106.
KABORÉ Éric, 2012. « Question de l'habitat au Burkina : "La cherté d'un bien résulte de sa rareté" », *lefaso.net*.
LOI N°103-2015/CNT portant bail d'habitation privée au Burkina Faso, 2015, 21 p.
MARTIN et al., 2015. *Faire du logement une stratégie universitaire*, 27 p.
MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME (MHU), 2012. *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de la ville de Koudougou*.
MESRSI, 2021. *Tableau de bord 2019-2020*, Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche Scientifique et de l'Innovation, juin 2021, 43 p.
PNDES, 2015. *Projet de construction et d'équipement de cités universitaires, PNDES 2016-2020, Transformer le Burkina*, Rapport final.
SÉRÉ Seydou, 2020. *L'accès au logement des jeunes adultes à Ouagadougou (Burkina Faso) : pratiques et stratégies résidentielles*, Thèse de doctorat, Université Joseph KI-ZERBO, Ouagadougou, 388 p.
SORY Issa, LINGANI Salfo et KORBÉOGO Gabin, 2015. « Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé ? L'introuvable politique de "logements sociaux" à Ouagadougou », 37 p.
UNIVERSITÉ DE LILLE, 2020. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de l'Université de Lille : le logement étudiant*, Rapport final, mai 2020, 40 p.

YAMÉOGO Tanga Odilon, 2019. *Agents immobiliers dans l'accès au logement dans la ville de Koudougou*, Mémoire de Master en Aménagement du Territoire et gouvernance locale, Université Norbert Zongo, Koudougou, 91 p. plus annexes.