

# LES LIGNES DE BOUAKÉ-LA-NEUVE

REVUE ÉLECTRONIQUE DES SCIENCES HUMAINES  
DE L'UNIVERSITE ALASSANE OUATTARA

FONCIER ET AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE EN AFRIQUE  
DE L'OUEST: PERSPECTIVES  
EMPIRIQUES

NUMÉRO SPÉCIAL

14

Juillet

2022

NUMÉRO COORDONNÉ PAR SANOGO AÏDAS,  
DOUMBIA LAMINE, NIANG MODOU



ISSN : 2221-9730



**LES LIGNES DE BOUAKÉ-LA-NEUVE**  
Revue électronique des sciences humaines  
de l'Université Alassane Ouattara

**LES LIGNES DE BOUAKÉ-LA-NEUVE**  
**Revue électronique des sciences humaines**  
**de l'Université Alassane Ouattara**

Azoumana Ouattara : Directeur de Publication

Université Alassane Ouattara, Décanat  
BPV 18 Bouaké 01  
République de Côte d'Ivoire

**Téléphone:** (225) 03 58 91 04

**Courriel:** [azou\\_o@yahoo.fr](mailto:azou_o@yahoo.fr)  
**Site Internet:** [www.leslignes.org](http://www.leslignes.org)

**ISSN : 2221-9730**

## **DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

Prof. Azoumana OUATTARA

## **CHEFS DE LA RÉDACTION**

- Prof. ABOLOU Camille Roger ;
- Prof. N'GORAN-POAMÉ Lea.

## **COMITÉ DE RÉDACTION**

- Prof. SORO Donissongui ;
- Prof. KOUASSI Yao Edmond ;
- Prof. TRO Dého Roger ;
- Prof. GUIBLEHON Bony;
- Dr. KANGA Konan Arsène ;
- Dr. NIAMKEY Aka ;
- Dr. KOUAMÉ Séverin.

## **COMITÉ DE LECTURE**

- Prof. IBO Lydie ;
- Prof. ZONGO Georges ;
- Prof. KOUAKOU Antoine ;
- Prof. DJAKO Arsène ;
- Prof. KOSSONOU Kouabena François;
- Dr. DEDOMON Claude;
- Dr. KOFFI Ehouman René

## **COMITÉ SCIENTIFIQUE**

- Prof. AKINDES Francis, Université Alassane Ouattara /IRD, Chaire UNESCO de Bioéthique;
- Prof. CANIVEZ Patrice, Lille III ;
- Prof. DEVERIN Yveline, Université Toulouse-le-Mirail ;
- Prof. DIBI Kouadio Augustin, Université de Cocody ;
- Prof. KERVEGAN Jean-François, Université de Paris I, Panthéon-Sorbonne ;
- Prof. KONATE Yacouba, Université de Cocody ;
- Prof. MARIE Miran, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris ;
- Prof. NUBUKPO Komlan Messan, Université de Lomé ;
- Prof. POAME Lazare Marcellin, Université Alassane Ouattara ;
- Prof. SAVADOGO Mahamadé, Université de Ouagadougou ;
- Prof. Gilles MARMASSE, Université de Poitier ;
- Prof. Jacques NANEMA, Université de Ouagadougou.

## LIGNE ÉDITORIALE

L'engagement scientifique des enseignants-chercheurs de l'Université Université Alassane Ouattara a contribué à mettre en place une revue ouverte aux recherches scientifiques et aux perspectives de développement. *Les lignes de Bouaké-la-neuve* est un des résultats de cette posture qui comporte le pari d'une éthique du partage des savoirs. Elle est une revue interdisciplinaire dont l'objectif est de comparer, de marquer des distances, de révéler des proximités insoupçonnées, de féconder des liens, de conjuguer des efforts d'intellection et d'ouverture à l'altérité, de mutualiser des savoirs venus d'horizons différents, dans un esprit d'échange, pour mieux mettre en discussion les problèmes actuels ou émergents du monde contemporain afin d'en éclairer les enjeux cruciaux. Ce travail de l'universel fait appel aux critiques littéraires et d'arts, aux bioéthiciens, aux géographes, aux historiens, aux linguistes, aux philosophes, aux psychologues, aux spécialistes de la communication, pour éclairer les problèmes publics qui n'avaient auparavant pas de visibilité mais surtout pour tracer des perspectives nouvelles par des questionnements prospectifs. La revue accueillera les contributions favorisant le travail d'interrogation des sociétés modernes sur les problèmes les plus importants : la résurgence de la question des identités, les enjeux éthiques des choix pratico- technologiques, la gouvernance des risques, les défis environnementaux, l'involution multiforme de la politique, la prise au sérieux des droits humains, l'incomplétude de l'expérience démocratique, les promesses avortées des médias, etc. Toutes les thématiques qui seront retenues couvriront les défis qui appellent la rencontre du travail de la pensée pensante et de la solidarité.

## CONSIGNES DE RÉDACTION

Normes éditoriales d'une revue de lettres ou sciences humaines adoptées par le CTS/LSH, le 17 juillet 2016 à Bamako, lors de la 38ème session des CCI : « Aucune revue ne peut publier un article dont la rédaction n'est pas conforme aux normes éditoriales (NORCAMES/LSH). Les normes typographiques, quant à elles, sont fixées par chaque revue. »

### 1. Les textes à soumettre devront respecter les conditions de formes suivantes :

- ✓ le texte doit être transmis au format document doc ou rtf ;
- ✓ il devra comprendre un maximum de 60.000 signes (espaces compris), interligne 1,5 avec une police de caractères Times New Roman 12 ;
- ✓ insérer la pagination et ne pas insérer d'information autre que le numéro de page dans l'en-tête et éviter les pieds de page ;
- ✓ les figures et les tableaux doivent être intégrés au texte et présentés avec des marges d'au moins six centimètres à droite et à gauche. Les caractères dans ces figures et tableaux doivent aussi être en Times 12. Figures et tableaux doivent avoir un titre.
- ✓ Les citations dans le corps du texte doivent être indiquées par un retrait avec tabulation 1 cm et le texte mis en taille 11.

### 2. Des normes éditoriales d'une revue de lettres ou sciences humaines

**2.1.** Aucune revue ne peut publier un article dont la rédaction n'est pas conforme aux normes éditoriales (NORCAMES). Les normes typographiques, quant à elles, sont fixées par chaque revue.

**2.2.** La structure d'un article, doit être conforme aux règles de rédaction scientifique, selon que l'article est une contribution théorique ou résulte d'une recherche de terrain.

**2.3.** La structure d'un article scientifique en lettres et sciences humaines se présente comme suit :

- Pour un article qui est une contribution théorique et fondamentale : Titre, Prénom et Nom de l'auteur, Institution d'attache, adresse électronique, Résumé en Français, Mots clés, Abstract, Key words, Introduction (justification du thème, problématique, hypothèses/objectifs scientifiques, approche), Développement articulé, Conclusion, Bibliographie.

- Pour un article qui résulte d'une recherche de terrain : Titre, Prénom et Nom de l'auteur, Institution d'attache, adresse électronique, Résumé en Français, Mots clés, Abstract, Key words, Introduction, Méthodologie, Résultats et Discussion, Conclusion, Bibliographie.

- Les articulations d'un article, à l'exception de l'introduction, de la conclusion, de la bibliographie, doivent être titrées, et numérotées par des chiffres (exemples : 1.; 1.1.; 1.2; 2.; 2.2. ; 2.2.1 ; 2.2.2. ; 3. ; etc.).

**2.4.** Les passages cités sont présentés en romain et entre guillemets. Lorsque la phrase citant et la citation dépassent trois lignes, il faut aller à la ligne, pour présenter la citation (interligne 1) en romain et en retrait, en diminuant la taille de police d'un point.

**2.5.** Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, de la façon suivante : - (Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms de l'auteur. Nom de l'Auteur, année de publication, pages citées) ; - Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms de l'auteur. Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées).

Exemples :

- En effet, le but poursuivi par M. Ascher (1998, p. 223), est « d'élargir l'histoire des mathématiques de telle sorte qu'elle acquière une perspective multiculturelle et globale (...), d'accroître le domaine des mathématiques : alors qu'elle s'est pour l'essentiel occupé du groupe professionnel occidental que l'on appelle les mathématiciens(...)».

- Pour dire plus amplement ce qu'est cette capacité de la société civile, qui dans son déploiement effectif, atteste qu'elle peut porter le développement et l'histoire, S. B. Diagne (1991, p. 2) écrit :

Qu'on ne s'y trompe pas : de toute manière, les populations ont toujours su opposer à la philosophie de l'encadrement et à son volontarisme leurs propres stratégies de contournements. Celles là, par exemple, sont lisibles dans le dynamisme, ou à tout le moins, dans la créativité dont sait preuve ce que l'on désigne sous le nom de secteur informel et à qui il faudra donner l'appellation positive d'économie populaire.

- Le philosophe ivoirien a raison, dans une certaine mesure, de lire, dans ce choc déstabilisateur, le processus du sous-développement. Ainsi qu'il le dit :

le processus du sous-développement résultant de ce choc est vécu concrètement par les populations concernées comme une crise globale : crise socio-économique (exploitation brutale, chômage permanent, exode accéléré et douloureux), mais aussi crise socio-culturelle et de civilisation traduisant une impréparation sociohistorique et une inadaptation des cultures et des comportements humains aux formes de vie imposées par les technologies étrangères. (S. Diakité, 1985, p. 105).

**2.6.** Les sources historiques, les références d'informations orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page.

**2.7.** Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : NOM et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, Zone titre, Lieu de publication, Zone Editeur, pages (p.) occupées par l'article dans la revue ou l'ouvrage collectif. Dans la zone titre, le titre d'un article est présenté en romain et entre guillemets, celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une revue ou d'un journal est présenté en italique. Dans la zone Editeur, on indique la Maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2<sup>de</sup> éd.).

**2.8.** Ne sont présentées dans les références bibliographiques que les références des documents cités. Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur.

Par exemple :

### **Références bibliographiques**

AMIN Samir, 1996, *Les défis de la mondialisation*, Paris, L'Harmattan.

AUDARD Cathérine, 2009, *Qu'est ce que le libéralisme ? Ethique, politique, société*, Paris, Gallimard.

BERGER Gaston, 1967, *L'homme moderne et son éducation*, Paris, PUF.

DIAGNE Souleymane Bachir, 2003, « Islam et philosophie. Leçons d'une rencontre », *Diogenes*, 202, p. 145-151.

DIAKITE Sidiki, 1985, *Violence technologique et développement. La question africaine du développement*, Paris, L'Harmattan.



## SOMMAIRE

<b>1- Niang Modou, Sanogo Aïdas, Doumbia Lamine, <i>Genèse de la création d'un réseau de jeunes chercheur(e)s sur la gouvernance foncière en Afrique de l'Ouest</i></b> .....	<b>1</b>
<b>2- Sigué Moubassiré, <i>Implications de la perception sociale du foncier (péri) urbain ouagalais sur la construction d'une ville durable</i></b> .....	<b>6</b>
<b>3- Camara Fatoumata, Fofana Sory Ibrahima, Samaké Charles, <i>Foncier et planifications dans les communes périurbaines de Bamako (Mali) : Cas de la Commune de Sanankoroba</i></b> .....	<b>30</b>
<b>4- Konan Kouakou Attien Jean-Michel, <i>Du monopole l'État à une pluralité d'acteurs dans la gestion du foncier urbain en Côte d'Ivoire: quels impacts dans l'aménagement de la ville de Bouaké ?</i></b> .....	<b>57</b>
<b>5- Doumbia Lamine, Sanogo Aïdas, <i>Aéroports et conflits fonciers en milieu urbain Ouest-Africain</i></b> .....	<b>78</b>
<b>6- Dialla Zoubere, <i>Mobilisation collective des personnes réinstallées à Donsin : Un mode conflictuel de prise de parole sur l'indemnisation</i></b> .....	<b>101</b>

**GENÈSE DE LA CRÉATION D'UN RÉSEAU DE JEUNES CHERCHEUR(E)S SUR  
LA GOUVERNANCE FONCIÈRE EN AFRIQUE DE L'OUEST**

**Modou NIANG** (Université Gaston Berger de Saint Louis - Sénégal),  
**Aidas SANOGO** (Centre Universitaire de Manga – Burkina Faso),  
**Lamine DOUMBIA** (MIASA-IAS-University of Ghana / University of Bayreuth)

Ce réseau a pour objectif d'appréhender les enjeux du foncier en Afrique, particulièrement en Afrique de l'Ouest, pour le moment, sous une loupe holistique et transdisciplinaire. L'existence d'une littérature importante et variée sur la thématique du foncier est prouvée et avérée. Cependant, la complexité de la question foncière et la récurrence des conflits autour de celle-ci sur le continent africain commande une nouvelle publication afin de contribuer à l'édifice de la recherche scientifique. Fruit des ateliers (Novembre 2020 et Mars 2021) organisés respectivement en ligne et en présentiel à l'Institut Historique Allemand – Centre de Recherche et d'Études sur les Politiques Sociales (IHA-CREPOS) à Dakar par Lamine Doumbia, Aïdas Sanogo et Modou Niang, cette nouvelle publication s'inscrit dans le cadre du projet de collaboration entre jeunes chercheurs africains travaillant sur le foncier en Afrique de l'Ouest. *Comment la recherche interdisciplinaire sur la question foncière peut-elle aider à résoudre les conflits autour du foncier et à faire avancer la recherche scientifique ?*<sup>1</sup> Telle a été la question centrale qui a guidé la tenue des deux ateliers. La lecture attentive d'une telle question informe sur un double intérêt.

À un premier niveau, l'interdisciplinarité semble être le meilleur moyen pour percer les secrets de la réalité au regard de la complexité du foncier en milieu rural et urbain Ouest Africain. Ainsi, anthropologues, géographes, historiens et sociologues ont débattu sur cette question au travers des thématiques de l'expansion urbaine, du pluralisme juridique, du déplacement et relogement de populations suite à l'implantation de divers projets de développement d'infrastructures.

À un second niveau, le contexte social, politique et économique actuel Ouest africain indique la mise à profit d'une perspective conciliatrice que les débatteurs ont voulu

---

<sup>1</sup> Ce numéro spécial est né dans le cadre du programme de recherche transnational « La bureaucratisation des sociétés africaines » de la fondation Max Weber, coordonné par l'Institut historique allemand de Paris et le Centre de recherche et d'études sur les politiques sociales de Dakar.

privilegier pour répondre à l'appel de l'ensemble des acteurs s'activant autour de la question foncière : décideurs, populations et chercheurs. Une telle perspective, sous-tendant le projet de refonder ou de repenser la pratique des sciences sociales et humaines en Afrique, commande une certaine « tolérance épistémologique » (Samandi, 2000). Nous pensons que les sciences sociales et humaines doivent, certes, aider à une meilleure connaissance des objets, mais aussi elles doivent pouvoir contribuer à la résolution des problèmes des populations. Les différents cas évoqués dans ce présent numéro – le foncier étant au carrefour des recherches fondamentales et sociales – peuvent servir de support pour réussir un tel projet bien que les auteurs aient opté pour une recherche fondamentale. Précisons qu'il ne s'agit ni de prédire des événements ou de produire un discours normatif (Boudon, 1984), encore moins de proposer des solutions magiques, mais de rendre compte de la réalité objective tout en tenant compte des considérations éthiques, c'est-à-dire le retour des résultats.

Force est de constater et de percevoir le foncier à travers une loupe d'holisme méthodologique. Il s'agit ainsi, dans ce numéro, de mettre en relief l'enchâssement de la gouvernance foncière en Afrique de l'Ouest dans les dynamiques sociopolitiques et économiques (Chauveau et.al. 2020)<sup>2</sup>, mais également d'amener les résultats des études de cas à un niveau d'abstractions holistes en sciences sociales.

Toute la particularité du présent numéro réside dans la perspective où cet enchâssement de la gouvernance foncière et la question de l'(in)aliénabilité<sup>3</sup> de la terre pour une multitude d'acteurs vont de pair.

En guise d'illustration de cet encrage , la définition d'Étienne Le Roy nous paraît plausible et bien pertinente : « Le foncier (F) est un rapport social (S) ayant la terre ou le territoire (T) comme assise et enjeu et où les variables économiques (E), juridiques (J),

---

<sup>2</sup> Chauveau, J., Grajales, J. & Léonard, É. (2020). Introduction : foncier et violences politiques en Afrique: Pour une approche continuiste et processuelle. *Revue internationale des études du développement*, 243, 7-35. <https://doi.org/10.3917/ried.243.0007>

<sup>3</sup> Carola Lentz, 'Is land alienable? Historical and current debates on land transfers in Northern Ghana', *Africa* 80, 1 (2010); DOUMBIA, Lamine (2018b). Land Tenure and the Grassroots' Concern in Bamako. **Modern Africa: Politics, History and Society**, [S.l.], v. 6, n. 2, p. 33-54, dec. 2018. ISSN 2570-7558. Available at: <https://edu.uhk.cz/africa/index.php/ModAfr/article/view/207>>. Date accessed: 16 aug. 2021. doi: <https://doi.org/10.26806/modafr.v6i2.207>.

et techniques d'aménagement de la nature (A) sont pondérées par le facteur politique (P) aux différentes échelles locales (l), nationales (n) et internationales (i) »<sup>4</sup>.

$$F = \frac{S(E + J + A)^{p,l,n,i}}{T^3}$$

**Figure : L'équation foncière (Le Roy, 2011 : 17)**

Cette équation exprime le fait que le foncier est un rapport social qui s'explique d'abord par les représentations d'espaces qui le fondent. Il est important de souligner que « T » est élevé à la puissance trois (T<sup>3</sup>) ce qui veut dire que le terroir est entre la terre et le territoire. Toute la problématique de l'enjeu foncier se trouve dans le rapport social à l'espace (Doumbia, 2018a)<sup>5</sup>. L'histoire de l'urbanisation et donc de l'occupation de l'espace de tous les terrains d'études de ce numéro spécial est liée à l'instauration de la domanialité en Afrique-Occidentale Française (Rochgude, 1982).<sup>6</sup>

En effet, la gouvernance foncière contemporaine en Afrique de l'Ouest francophone reflète cette caractéristique importante de l'histoire, d'autant plus qu'elle fait partie de l'habitus sociopolitique de la société, du moins dans notre contexte d'étude. Mais les règles foncières ne sont pas statiques (Le Roy, 1999 ; Lavigne Delville et al. 2000 ; Doumbia, 2018a). Elles évoluent en fonction du peuplement, de la disponibilité des ressources, de l'évolution des modes d'exploitation et de leurs enjeux économiques.

En d'autres termes, que les règles locales fassent partie d'un régime coutumier, comme c'est encore le cas dans les quartiers de Bamako, Dakar, Ouagadougou, Bouaké, etc. ne signifient pas qu'elles soient ancestrales, " traditionnelles " ou " figées " (Boone, 2014,

---

<sup>4</sup> Étienne Le Roy, *La terre de l'autre. Une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, LGDJ Lextenso, 2011, 441 p., ISBN 978-2-275-03777-6

<sup>5</sup> Doumbia, L. (2018a) : *Une sécurisation foncière urbaine dans l'impasse – exemple de Bamako, Mali*, Cologne : Rüdiger Köppe Verlag

<sup>6</sup> Rochgude A. (1982). *La logique foncière de l'Etat depuis la colonisation : 3- l'expérience malienne*. In : Le Bris Emile (ed.), Le Roy E. (ed.), Leimdorfer F. (ed.), Grégoire E. (collab.). *Enjeux foncières en Afrique noire*. Paris : ORSTOM ; KARTHALA, p. 141-148. (Hommes et Sociétés). Journées d'Etude sur les Problèmes Foncières en Afrique Noire, Paris (FR), 1980. ISBN 2-86537-057-7. ISSN 0290-6600.

Nugent, 2016, Sanogo, 2019)<sup>7</sup>. Elles évoluent, souvent très rapidement. Cela implique que les principes sur lesquels ces règles reposent sont coutumiers (endogènes), et que les autorités chargées de les définir et de les mettre en œuvre ont, dans la plupart des cas, une légitimité coutumière (Doumbia 2020)<sup>8</sup>.

Cependant, dans son article, Peters (2013)<sup>9</sup> situe les " accaparements de terres " actuels dans le cadre d'une histoire plus longue d'appropriation des terres par les gouvernements nationaux, en particulier les terres sous régime " coutumier ", qui, depuis l'époque coloniale, n'ont pas été traitées comme des biens à part entière. Il soutient que les détenteurs de terres coutumières sont de plus en plus menacés, et que les agents nationaux, qu'il s'agisse de gouvernements, d'autorités politiques ou d'acteurs privés, jouent un rôle aussi central que les étrangers dans les transactions foncières actuelles (Peters, 2013 :544). D'autres concepts de la gouvernance foncière traités dans les différentes contributions sont entre autres le déguerpissement, le lotissement, l'étalement urbain, la planification urbaine, la ville durable, la titrisation foncière, le pluralisme juridique, le régime coutumier, la construction d'infrastructure. Ce numéro spécial se veut une contribution à l'appréhension du foncier en Afrique de l'Ouest par un groupe de chercheurs interdisciplinaires.

En s'appuyant sur les représentations sociales du foncier auprès des citoyens de la ville de Ouagadougou, la contribution de Moubassiré Sigué s'articule autour des implications concrètes des mécanismes de la gestion foncière (péri) urbaine sur les perspectives de production d'une ville durable au Burkina Faso. Tout en s'inscrivant résolument dans une perspective de géographes, Fatoumata Camara et al. ont accordé un intérêt particulier au phénomène de l'expansion urbaine dans les zones périphériques de Bamako, au Mali. Dans le même sillage, Konan Kouakou Attien Jean-Michel s'est penché sur la question de

---

<sup>7</sup> Boone, C. (2014). In *Property and Political Order in Africa: Land Rights and the Structure of Politics* (Cambridge Studies in Comparative Politics, pp. 351-408). Cambridge: Cambridge University Press. doi:10.1017/CBO9781139629256.018 ; Nugent, Paul, (2016). *The Future of States in Africa: Prospects for the Reordering of Space and the Remaking of Bureaucracies*, *Comparativ | Zeitschrift für Globalgeschichte*; Sanogo, Aïdas (2019) "That's The Way It Is". *Urban Land Governance in Bouaké, Côte d'Ivoire*. PhD thesis. University of Basel.

<sup>8</sup> Doumbia, L. (2020) *Decolonisation of knowledge on Land Governance as per Higher Education – An ethnographical experience from West Africa*, In: Irina Turner et al. (eds): *Decolonization of higher education in Africa*, Routledge, London.

<sup>9</sup> Peters, Pauline E. (2011) "Conflicts over land and threats to customary tenure in Africa." *African Affairs* 112 (449): 543–62.

l'aménagement urbain à Bouaké en Côte-d'Ivoire pour mettre en relief les dysfonctionnements de la pluralité des acteurs dans la gestion du foncier urbain. Sur la base de recherches ethnographiques ancrées dans la tradition de méthodologie qualitative privilégiée par les anthropologues, Lamine Doumbia et Aïdas Sanogo examinent les diverses tensions opposant l'État aux populations dont les moyens de subsistance sont directement touchés par la construction d'aéroports en Afrique de l'Ouest et plus particulièrement en Côte d'Ivoire et au Sénégal. Ces mêmes tensions entre l'État et les populations sont également observées au Burkina avec la mise en œuvre du projet de l'aéroport de Donsin que Zoubère Dialla a d'ailleurs mis sur orbite sous le sceau de la mobilisation collective des personnes expropriées qui vivent depuis leur réinstallation entre vulnérabilité socio-économique et enfermement spatial. Ce sociologue a dévoilé ainsi les moyens de protestation adoptés par ces réinstallés insatisfaits de leurs conditions de vie pour pousser l'État à honorer ses engagements.

Ce projet de numéro spécial est le résultat d'un début laborieux de recherches sur une longue durée. La collaboration pour la publication de ce dossier avec la revue **Lignes de Bouaké – La Neuve** s'est oscillée d'une manière extraordinaire et réciproque dans le sens de promouvoir, de faire valoir et rendre visible des travaux de recherches de jeunes chercheur(e)s ouest-africains. En termes de perspectives thématiques et régionales, il faut mentionner que le réseau en question s'étend vers de l'Afrique de l'Ouest francophone vers l'Afrique de l'Ouest anglophone (Ghana). Cette perspective se donne la tâche de s'imprégner des enjeux fonciers au-delà des frontières et aussi des barrières linguistiques et culturelles afin de comprendre et décrire une toile de fond logique comme contribution au débat scientifique général sur le foncier.

**IMPLICATIONS DE LA PERCEPTION SOCIALE DU FONCIER (PÉRI) URBAIN  
OUAGALAIS SUR LA CONSTRUCTION D'UNE VILLE DURABLE**

**Moubassiré SIGUE,**  
Enseignant-Chercheur  
Centre Universitaire de Manga  
Université Norbert ZONGO, Koudougou (Burkina Faso)  
[moubassire.sigue@yahoo.fr](mailto:moubassire.sigue@yahoo.fr)

**Résumé**

Les logiques sociales qui sous-tendent les pratiques foncières sont d'origine économique, socioculturelle et existentielle. Or, la mise en exécution de ces logiques se trouve être en déphasage avec les normes et réglementations foncières balisées par le pouvoir public. La présente contribution vise à cerner les implications des mécanismes de la gestion foncière (péri) urbaine sur les perspectives de production d'une ville durable. Les recherches antérieures se sont focalisées sur les conflits fonciers et les rapports au foncier dans le système capitaliste, sans une analyse approfondie de la donne foncière dans la dynamique urbaine. Dans une approche qualitative, la collecte des matériaux nécessaires pour examiner les contours de la représentation sociale du foncier ont été la recherche documentaire, l'observation directe et des entretiens semi-structurés. Les élus locaux des communes du Grand Ouaga, les responsables d'agences immobilières et démarcheurs, les propriétaires terriens, et les acteurs des services techniques chargés de l'aménagement urbain ont constitué la cible prioritaire. Les résultats montrent que la perception sociale du territoire du Grand Ouaga charrie des implications socio-foncières compromettant la construction d'une ville durable. Il est également mis en lumière une sorte d'instrumentalisation du foncier à des fins politico-sociales ainsi que l'accélération de la marchandisation foncière résultant d'une perception contre-productive de la notion de l'appartenance de la terre à l'Etat par les propriétaires terriens.

**Mots clés :** foncier, Grand Ouaga, représentations sociales, propriétaires terriens, ville durable.

**Abstract**

The social logics underlying land practices are of economic, socio-cultural and existential origin. However, the implementation of these logics is out of phase with the land standards and regulations defined by the public authority. This contribution aims to identify the implications of (peri) urban land management mechanisms on the production prospects of a sustainable city. Previous research has focused on land conflicts and land relations in the capitalist system, without an in-depth analysis of the land situation in urban dynamics. Through a qualitative approach, the main data collection techniques used to examine the contours of the social representation of land have been documentary research, direct observation and semi-structured individual interview. The results show that the perception of the territory of the Grand Ouaga has socio-land implications compromising the

construction of a futuristic city. It also highlights a sort of instrumentalisation of land for politico-social purposes as well as the acceleration of land commodification resulting from a counter-productive perception of the notion of land belonging to the State by landowners.

**Keywords:** land, Grand Ouaga, social representations, landowners, sustainable city.

### **Introduction**

À la fois enjeu, source de tensions et de rente, le foncier (péri) urbain est aujourd'hui incontournable pour comprendre les dynamiques et mutations des villes d'Afrique (O. Goerg et *al.*, 2006). La question de la terre est à la base de l'amélioration des normes de l'aménagement et de la gestion urbaine. S'inscrivant dans une propension légaliste et soucieux d'un meilleur aménagement urbain pour une ville durable<sup>1</sup>, E. R. Stren et R. R. White (1993, p.324) estiment que « l'usage et la propriété de la terre urbaine doivent être modernisés pour épouser les réalités de la vie urbaine ». La plupart des gouvernements africains ont nationalisé la terre peu après l'indépendance, une manière d'éviter la spéculation foncière, convaincus que « la révolution des mentalités, des pratiques et des mœurs doit passer par une transformation radicale du rapport à l'espace » (M. Hilgers, 2005, p.68). Une des caractéristiques principales du fait urbain, particulièrement au Burkina Faso est la prolifération des habitats précaires au niveau périurbain, dont l'expansion rapide pose des problèmes de plus en plus préoccupants dans la problématique de la planification urbaine (A. Sangaré, 2010).

La dynamique d'intégration de la banlieue dans la ville de Ouagadougou se passe avec célérité : « L'urbanisation des grandes villes du Burkina est galopante. Les faubourgs gagnent chaque année sur la brousse. Ouaga est devenu tentaculaire » (Les Amitiés Franco-Burkinabè, 2007, p.116). Aussi, dans la pratique, au-delà de son usage classique, le foncier est victime d'instrumentalisation à des fins politico-sociales, au nom de l'appartenance politique ou à une classe sociale « dominante ». Dans la présente contribution, l'approche vise à cerner les implications de la gestion foncière (péri) urbaine sur les perspectives de construction d'une ville durable, comme une résultante de la représentation sociale de l'espace du Grand Ouaga. La typologie des investissements réalisés par les acteurs sur les espaces acquis est-elle révélatrice d'une instrumentalisation du foncier ? Quelles sont les implications socio-foncières de la perception du territoire du Grand Ouaga sur la durabilité

---

<sup>1</sup> Le concept de ville durable (notion polysémique) traduit une ville qui satisfasse les besoins des générations présentes et futures du point de vue de l'habitat, de l'environnement urbain, du cadre de vie, de la mobilité, de l'assainissement, de la mixité, de la densité (plutôt que la ville éclatée), etc.



urbaine ? En quoi les considérations socioculturelles influent-elles sur le foncier (péri) urbain et le développement des habitats précaires ?

C'est du reste, la problématique prise en charge dans cet article. Elle trouve son ancrage théorique dans la posture de la sociologie de l'action publique de P. Lascoumes et P. Le Galès (2018) qui mettent en lumière la responsabilité partagée de l'ensemble des acteurs dans leurs pratiques foncières en lien avec la construction d'une ville durable. Dans les lignes suivantes, il est question respectivement de la description des facteurs révélateurs de l'instrumentalisation du foncier (péri) urbain, des implications de la perception sociale de l'espace du Grand Ouaga et enfin, de l'impact des considérations socioculturelles sur le foncier (péri) urbain et le développement des habitats précaires. L'intérêt est de montrer que, de par leurs pratiques foncières, les acteurs urbains participent à la construction d'une ville durable, une ville soucieuse de l'équité intergénérationnelle, qui satisfasse les besoins des générations présentes et futures.

## **1. Méthodologie**

Cette recherche procède d'une approche qualitative dans la mesure où il importe de percevoir des représentations et de cerner des constructions sociales bâties à l'insu de l'acteur. Pour soutenir cette démarche hypothético-déductive, trois principales techniques de collecte de données ont été mobilisées : la recherche documentaire, l'observation directe et l'entretien individuel semi-structuré. Le recours à la revue documentaire obéit au principe selon lequel les sciences sociales sont cumulatives et se nourrissent des recherches antérieures (R. Quivy et L. Van Campenhout, 1995). Les informations empiriques recueillies dans le ressort du Grand Ouaga<sup>2</sup> (mois de mai à août 2018) ont abordé des acteurs aux profils variés.

Les élus locaux des communes du Grand Ouaga, les responsables d'agences immobilières et démarcheurs, les propriétaires terriens, les locataires de maisons et les acteurs des services techniques de l'aménagement urbain ont constitué la cible prioritaire. Ces différents profils ont été soumis à des entretiens individuels semi-directifs qui ont porté globalement sur les perceptions sociales du foncier (péri) urbain et sur l'arrimage entre les mécanismes de gestion foncière et les outils de planification urbaine élaborés par le pouvoir

---

<sup>2</sup> Le Grand Ouaga représente le territoire couvrant la commune urbaine de Ouagadougou et sept communes rurales environnantes (Koubri, Komsilga, Komki-Ipala, Saaba, Pabré, Tanghin-Dassouri et Loubila).

public. Les instruments de collecte des données et les informateurs ont été diversifiés dans un souci de triangulation (P. Y. Le Meur, 2002). Pour le recueil des informations empiriques, la technique du choix raisonné a guidé la constitution de l'échantillon composé de cent-deux (102) entretiens répartis ainsi qu'il suit :

**Tableau 1.** Récapitulatif de l'échantillon de l'enquête

<b>Types d'acteurs</b>	<b>Effectif</b>
Élus locaux des communes du Grand Ouaga	12
Responsables d'agences immobilières et démarcheurs	7
Propriétaires terriens	37
Locataires de maisons	13
Chefs de ménage	22
Acteurs des services techniques de l'aménagement urbain	11
<b>Total</b>	<b>102</b>

Source : Enquête de terrain, mai-août 2018

Le principe de la saturation a été le fil conducteur de la constitution de l'échantillon. Nous nous sommes laissé guider par ce principe tout en veillant au respect des critères d'hétérogénéité des acteurs interviewés ainsi que la pluralité des informations à récolter au détriment d'une recherche d'exhaustivité ou d'un nombre statistiquement représentatif de l'échantillon comme le suggère A. Pirès (1997). Les informations ont ainsi été collectées jusqu'à la saturation, ce que A. Mucchielli (1996, p. 204) qualifie de « moment lors duquel le chercheur réalise que l'ajout de données nouvelles dans sa recherche n'occasionne pas une meilleure compréhension du phénomène étudié ». La diversité des profils des personnes, qui a été privilégiée dans ce travail, a permis de prendre en compte les différentes perspectives qui existent sur le sujet. Les entretiens ont été enregistrés à l'aide d'un dictaphone et transcrits.

L'observation directe a porté sur les comportements des acteurs intervenant dans le Grand Ouaga principalement les interactions sociales existant entre propriétaires terriens et « spéculateurs du foncier », les réalisations d'habitats précaires, etc. Au regard du caractère essentiellement qualitatif des informations collectées, la technique de traitement privilégiée a été l'analyse de contenu, une technique qui « offre la possibilité de traiter de manière méthodique des informations et des témoignages qui présentent un certain degré de profondeur et de complexité » (R. Quivy et L. Van Campenhoudt, 1995, p.230). Nous avons procédé à une analyse thématique du discours qui a consisté à repérer dans les entretiens l'ensemble des passages qui semblaient significatifs, puis à identifier, organiser et classer les thèmes qui émergeaient, dans la mesure où « la vigilance épistémologique s'impose (...)

entre l'opinion commune et le discours scientifique » (P. Bourdieu et *al.*, 1983, p. 27). L'analyse des données empiriques a consisté en une lecture systématique et répétée des entretiens pour dégager les thèmes centraux et récurrents regroupés selon une convergence de sens (A. M. Huberman et B. M. Miles, 1991), toute chose qui nous a permis de dégager un plan définitif d'analyse.

Les résultats de la recherche sont regroupés en trois parties. La première partie examine la typologie des investissements réalisés par les acteurs sur les espaces acquis afin de dégager la problématique de l'instrumentalisation du foncier. La deuxième partie établit un rapprochement entre les implications socio-foncières de la représentation sociale de l'espace du Grand Ouaga et la construction à long terme d'une ville durable. Enfin, la dernière partie évalue les implications des considérations socioculturelles sur la dynamique d'occupation des espaces 'irréguliers' dans les banlieues ouagalaises.

## **2. Résultats**

Trois principaux axes d'analyse permettent d'établir des rapports de causalité entre les perceptions sociales du foncier (péri) urbain et les perspectives de production d'une ville durable. Nous abordons dans un premier temps les facteurs justificatifs de l'instrumentalisation du foncier dans le ressort du Grand Ouaga. En deuxième lieu, il est mis en perspective l'impact de la représentation sociale de l'espace du Grand Ouaga sur la construction d'une ville durable. En dernier ressort, il est fait un rapprochement entre pratiques socioculturelles et dynamique d'occupation des espaces 'irréguliers' à travers la prolifération des habitats précaires dans les banlieues ouagalaises.

### **2.1- L'instrumentalisation du foncier dans le ressort géographique du Grand Ouaga**

Les principales rubriques abordées dans la problématique de l'instrumentalisation du foncier se rapportent d'une part à la mutation de la vocation initiale de la typologie d'investissement préalablement convenue et d'autre part au respect des grandes orientations du SDAGO<sup>3</sup> par les acteurs dans leurs pratiques foncières.

---

<sup>3</sup> Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Ouaga (SDAGO). Outil de planification spatiale traduisant une opération d'aménagement urbain qui consiste à intégrer sept communes rurales périphériques (Koubri, Komsilga, Komki-Ipala, Pabré, Saaba, Tanghin-Dassouri et Loumbila) dans la dynamique de la ville de Ouagadougou.

### **2.1.1-Terrain acquis et typologie de l'investissement réalisé : le foncier entre instrument et instrumentalisation**

Il est question ici de voir la nature et l'ampleur des réalisations faites sur les terrains acquis dans l'espace du Grand Ouaga. Ces réalisations sont essentiellement des infrastructures à caractère social ou économique et sous-tendues par des besoins immédiats ou futuristes, non-inscrits sur les lignes directrices de la destination des sols prédéfinie par le SDAGO, toute chose qui comporte des implications sur la durabilité urbaine.

« Dans le grand Ouaga, il y a des zones qui sont affectées. Par exemple vous avez des zones d'urbanisation future, des zones industrielles, des pôles économiques, des zones agro-sylvo- pastorales, etc. C'est dire que les demandes doivent s'inscrire dans la destination générale de la zone. Si ce n'est pas le cas, on ne traite même pas, c'est un avis défavorable » (Directeur général de l'Urbanisme, de la Viabilisation et de la Topographie (DGUVT), extrait d'entretien du 18 août 2017).

Sur la question de la mise en valeur du terrain acquis et la typologie de l'investissement réalisé, la réponse fournie par le DGUVT révèle que l'attribution des terrains dans l'espace du Grand Ouaga est tributaire de la destination des sols prédéfinie dans le SDAGO, et le plan d'occupation des sols. Cependant, au niveau des communes rurales du ressort du Grand Ouaga, ces prescriptions ne sont pas toujours respectées par les municipalités, qui sont le plus souvent mues par le besoin de renflouer les caisses de la commune. Ce qui fait que les contradictions dans la mise en œuvre de cet outil de planification spatiale impactent la durabilité urbaine. Partant du discours du DGUVT, on y voit à titre illustratif, que dans les zones agropastorales, les activités qui sont acceptées dans le motif de la demande de terrain sont celles liées aux fermes agropastorales, les vergers et les exploitations agropastorales de façon générale. Dans les zones de promotion immobilière ou zone d'urbanisation future, il peut être réalisé des équipements tels que des centres de formation, des établissements secondaires, des auberges alors que ce schéma n'est pas respecté dans l'espace du SDAGO. La typologie d'infrastructures évoquées concerne les réalisations immobilières dans le cadre de la promotion des secteurs sociaux comme l'éducation, la santé, l'accès à l'eau potable et à l'assainissement d'une part, et la construction d'infrastructures économiques d'autre part. La tendance s'explique par le fait que la demande d'infrastructures socio-économiques se révèle forte au fil des ans. Selon ce courtier :

« L'effectif des centres de santé, des écoles et des centres de formation est en nette croissance dans la commune. Au cours de cette année 2017, j'ai joué le rôle de courtage auprès de propriétaires terriens afin de trouver de l'espace pour trois personnes qui voulaient réaliser des établissements d'enseignement secondaire privés dans la commune » (démarcheur, commune de Komki Ipala, extrait d'entretien du 12 octobre 2017).

Les implications sociales d'une telle affirmation, c'est que les espaces du SDAGO semblent être des endroits privilégiés de réalisation de ces établissements, une sorte d'investissements "calculateurs" dans les secteurs sociaux. En effet, les actions de ces prestataires privés sont souvent dictées par des intérêts qui s'inscrivent dans la logique de maximisation du profit à long terme. Profit émanant aussi bien des retombées économiques qui s'en suivront que de la possession d'une propriété (foncière) dans le ressort du Grand Ouaga. Toujours dans le registre des types d'infrastructures évoquées, des interviewés se sont offusqués devant des stratagèmes savamment orchestrés par certains investisseurs afin de s'approprier le terrain. C'est ainsi que ce leader religieux toujours sous l'effet de la colère relate le témoignage ci-après, à la question de savoir son appréciation de la demande foncière dans le ressort du SDAGO :

« La demande est forte. Ce matin j'ai appris qu'on veut exproprier quelqu'un qui a acquis une zone de réserve prétextant qu'il veut construire un centre d'accueil pour orphelins alors qu'en filigrane, c'est un maquis ou une chambre de passe que celui-ci voudrait réaliser et la population s'y est farouchement opposée » (Pasteur, chef de ménage résident dans la zone en question, extrait d'entretien du 12 octobre 2017).

Ce témoignage vient corroborer l'instrumentalisation qui est faite de la terre acquise sous couvert d'une typologie d'investissement préalablement accepté. Il en est de même de l'espace public et des enjeux sociaux et environnementaux qui s'en suivent. Ce mouvement de veille citoyenne exprimé par la population est la résultante d'une perception faite du foncier au regard de l'utilité que revêt l'espace public en milieu (péri) urbain. Les espaces publics, composantes essentielles pour une ville fonctionnelle, ont des impacts positifs dans la qualité de vie des citoyens (J. Bouju, 2009). De ces atouts liés aux espaces publics ci-dessus inventoriés, il se trouve que les municipalités du SDAGO sont prêtes à céder une partie de ces espaces au profit des acteurs privés. C'est ainsi que ce conseiller municipal soutient :

« La demande foncière est pressante dans notre commune. Pour des besoins de réalisation d'infrastructures économiques, ce sont

principalement des hectares que les particuliers recherchent en vue de la création de couvoirs, des usines de production d'eau de boisson, la création de stations-services » (Conseiller municipal, commune de Loumbila, extrait d'entretien du 25 octobre 2017).

La lecture de ces propos fait ressortir que des précautions sont à observer dans la mesure où les actions des acquéreurs sont en filigrane nourries par des besoins de posséder une propriété foncière dans cet espace (péri urbain) à long terme au détriment de tout autre intérêt communautaire. Au demeurant, il est à retenir que le foncier est utilisé comme instrument aussi bien par les acteurs municipaux, les propriétaires terriens vendeurs que les acheteurs. Dans cette dynamique, les infrastructures de type social et/ou économique sont beaucoup demandées dans le ressort territorial des communes relevant du Grand Ouaga. Elles sont principalement constituées d'infrastructures d'accès aux services sociaux de base comme l'éducation, la santé, l'accès à l'eau potable et à l'assainissement pour le volet social, des usines de transformation (tomate, production d'eau, ferme semencière, etc.), des parcs d'élevages et d'activités maraîchères, des stations- services, etc. pour l'aspect économique. Certaines réalisations sont fonctionnelles aujourd'hui, d'autres sont faites en vue de garantir une propriété dans les communes, en raison du Grand Ouaga qui se profile à l'horizon d'où s'inscrivent les motivations stratégiques des acteurs.

### **2.1.2-Le respect des grandes orientations et du zoning définis par le schéma d'aménagement**

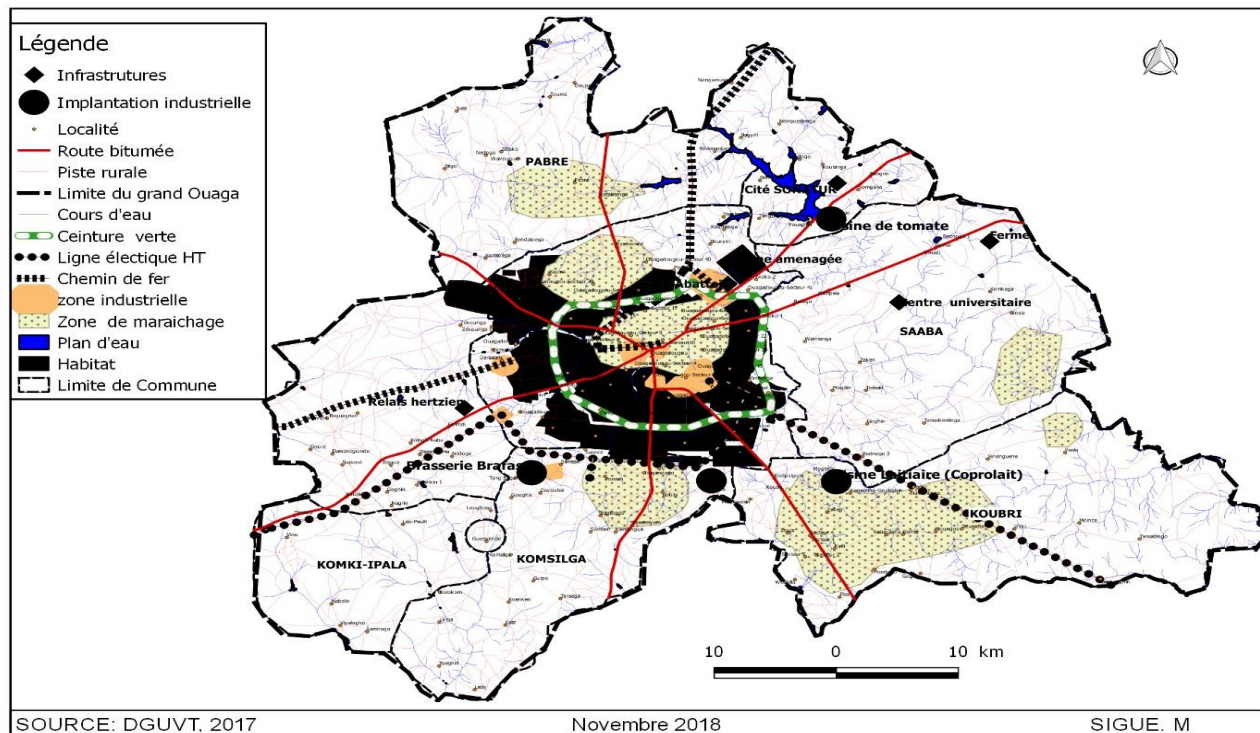
Le SDAGO a donné les grandes orientations des aménagements sur l'espace du Grand Ouaga à l'horizon 2025. Cinq grandes orientations sont retenues pour une gestion durable de cet espace :

« la maîtrise et la gestion de l'espace du Grand Ouaga ; le développement des infrastructures (...); le développement des activités de productions et leur meilleure répartition dans l'espace du Grand Ouaga ; la maîtrise et la préservation des ressources naturelles et un meilleur accès aux services de base et à un logement décent » (MHU, 2010, p.1).

À terme, ces orientations devront permettre d'atteindre d'une part, une meilleure organisation spatiale qui préserve les espaces de production et un développement équilibré de l'espace du Grand Ouaga et d'autre part, l'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations du Grand Ouaga (MHU, 2010). La question qui reste posée demeure celle

relative à la problématique du respect des orientations définies dans cet outil de planification spatiale par l'ensemble des acteurs (étatiques, municipaux, populations, etc.), telles que déclinées dans le zoning de la destination des sols schématisé sur la carte ci-dessous :

**Carte 1.** Destination générale des sols dans l'espace du SDAGO



On le voit, le schéma prévoit la servitude des sols tenant compte des typologies d'investissements à réaliser dans le futur sur l'espace du Grand Ouaga. Cependant, selon des discours d'informateurs, plusieurs facteurs (foncier comme instrument de raffermissement des liens sociaux, pression politique, etc.) concourent au non-respect des plans d'aménagement, de la législation foncière (péri) urbaine en général et du SDAGO en particulier :

« Le non-respect des textes se justifie par la pression politique. Ce sont les politiciens qui sont les premiers à faire adopter la loi et les premiers à en faire entorse. Des instructions viennent d'en haut de faire ceci ou cela, contre ce qui est initialement prévu. Il y a plein d'activités qui ne respectent pas les prévisions des textes » (Cadre à la Direction des Études Spatiales et de l'Aménagement du Territoire, entretien du 03/10/2018).

Ces propos sont révélateurs de l'utilisation du foncier comme instrument d'affermissement de liens sociaux ou de règlements de comptes politiques au détriment du respect des balises imposées par la réglementation foncière. D'ailleurs, la commission

d'enquête parlementaire sur le foncier déplore « la forte ingérence du politique dans la gestion du foncier » (Assemblée Nationale, 2016, p.151) dans la mesure où cette ingérence du politique serait la cause du mépris des textes encadrant la gestion foncière. Cette "immixtion" du politique est fustigée par des acteurs urbains qui y voient des considérations démagogiques au détriment d'une volonté réelle de procéder à des aménagements structurels pour une ville durable. Comme l'affirme le maire de la commune lui-même,

« notre référentiel, c'est le PNDES<sup>4</sup>. À partir du PNDES, la commune de Ouagadougou a élaboré son programme de mandat 2016-2021 qui s'intitule "vivre ensemble, libre ensemble" sur lequel nous avons décliné nos priorités pour la ville de Ouagadougou» (Maire de la commune de Ouagadougou, <http://lefaso.net/spip.php?article78734>, consulté le 10/ 0/8 17).

Dans cette perspective, J. Bouju (2009) trouve que l'appartenance à la majorité politique ou à toute autre classe sociale "dominante" suffit à se faire attribuer des privilèges en matière d'attribution d'espaces le plus souvent réservés à la réalisation de biens communautaires. Il en est de même de l'octroi de titres fonciers à des particuliers à des fins spéculatives ou à vocation ostentatoire sur l'espace du Grand Ouaga. Aussi cet espace est-il toujours l'objet de jeux et d'enjeux souvent antagonistes. Chacun veut se l'approprier et/ou en tirer les bénéfices à son seul profit, sans souci de sa conservation ou de sa préservation pour les générations futures dans les perspectives de la construction d'une ville durable (MHU, 2010). La course effrénée vers le foncier dans le Grand Ouaga, qu'elle soit institutionnelle ou privée, se passe dans le mépris de la planification spatiale, mépris marqué notamment par des réalisations en déphasage avec le zoning proposé par le SDAGO. De façon générale, la "discordance" entre réalisations et destinations prévues des sols, ainsi que les implications environnementales des pratiques des acteurs sont perceptibles dans les réalisations des opérateurs immobiliers et celles des conseils municipaux à travers leurs plans communaux de développement non arrimés aux prévisions du SDAGO.

---

<sup>4</sup> Plan National de Développement Economique et Social, référentiel national des interventions de l'État et de ses partenaires sur la période 2016-2020.



## **2.2-Etre propriétaire foncier contre vent et marrée : le paradoxe d'une représentation sociale de l'espace du Grand Ouaga**

La représentation sociale de l'extension géographique de la ville de Ouagadougou sur ses banlieues figure parmi les déterminants des investissements fonciers dans le Grand Ouaga. La compréhension des logiques sociales précédant les actions des acteurs commande de revenir sur l'acceptation de la notion de représentation sociale. Selon M. R. Farr (1984, p.380) « les représentations sociales (...) permettent aux individus de s'orienter dans l'environnement social, matériel et de le dominer ». La représentation sociale du Grand Ouaga serait donc à l'origine des pratiques d'accaparement des terres et des investissements immobiliers dans cet espace en cours d'aménagement. Afin d'apporter plus de lumière sur ce présupposé théorique, il nous semble important d'examiner d'une part les variables qui sous-tendent la ''rapidité'' des bornages des parcelles de terre et d'autre part la transgression de l'interdiction de la marchandisation foncière comme la résultante de la perception sociale du foncier (péri) urbain.

### **2.2.1-Analyse du bornage des terres et la diligence des réalisations immobilières**

Sur la question du bornage des terres et la rapidité avec laquelle les constructions tous azimuts se font sur le territoire du SDAGO, l'ensemble des interviewés s'accordent à reconnaître que le rythme de la délimitation des terres est élevé dans le Grand Ouaga. Et pour corroborer ce constat, des révélations d'interviewés aussi bien diverses qu'homogènes du point de vue sémantique ont été relatées.

« Je suis là depuis 2012 et j'étais pratiquement le seul à habiter dans la zone. Allez-y voir par-là aujourd'hui (tout en nous indiquant la direction) et vous ferez une découverte, le rythme de la délimitation des terres est impressionnant » (Leader coutumier, extrait d'entretien du 12 octobre 2017).

On le voit, l'intérêt manifesté pour la course à l'occupation des vastes espaces dans les communes rurales relevant du SDAGO, surtout en direction de Ouagadougou relève de plusieurs considérations qui sont essentiellement d'ordre économique, social et historique. Pour ce qui est de la dimension historique des investissements, il ressort que les acteurs s'inscrivent dans une perspective futuriste de leurs réalisations foncières. Une vision à long terme sur le devenir de la capitale sous-tend une telle détermination. C'est ainsi que ce locataire de maison dans la commune de Loubila, après deux (02) ans de résidence pour fait d'occupations professionnelles soutient :

« Aujourd’hui, les gens ont pris conscience de l’importance d’un ‘chez soi’ en ville. C’est pourquoi vous voyez que partout ce sont de nouvelles constructions et d’espaces délimités. Si j’avais les moyens (financiers), j’allais moi aussi construire et me sédentariser dans la mesure où nous relèverons un jour de la capitale du pays avec cette urbanisation accélérée » (Agent de l’administration publique, locataire de maison dans la commune de Loumbila, extrait d’entretien du 12 octobre 2017).

L’affirmation de ce locataire sur une telle tonalité vient rappeler que l’intérêt à y investir est fortement encadré dans la vision à long terme du devenir de la ville. Cette perception stratégique largement partagée par l’ensemble des acteurs au sens de l’habitus bourdieusien fait ressortir « (...) des pratiques et des représentations que l’individu va mobiliser dans ses stratégies » (J. P. Delas et B. Milly, 2012, p.330).

La façon de se représenter l’espace (péri) urbain, d’orienter et d’organiser les pratiques sociales est fortement dictée par la représentation que les acteurs se font du SDAGO. Cette orientation aurait également des accointances avec le constat de G. Burgel (1993, p. 59) pour qui « l’air de la ville rend libre » et nul ne peut convaincre que le meilleur des mondes est à la campagne.

Au demeurant, il ressort du discours d’enquêtés que le rythme accéléré de la délimitation des terres et des constructions dans le temps et dans l’espace constaté est tributaire d’une motivation de la population pour l’accès au foncier. Laquelle motivation fait ‘table rase’ sur la conscience environnementale, les normes de l’urbanisme et la construction durable ainsi que la qualité des rapports sociaux dans la perspective de la construction d’une ville durable. À présent, il convient de prendre la mesure de la violation du caractère sacré de la terre au nom de la représentation sociale du foncier.

### **2.2.2-Quand les acteurs flirtent avec le foncier, les tabous à la marchandisation foncière se désacralisent**

Les relations de l’homme à la terre obéissent à des logiques sociales, culturelles et économiques déterminées. Ce sont ces logiques qui structurent et donnent sens à toute action sur la gestion foncière et varient suivant les sociétés.

« La terre a largement perdu son pouvoir sacré au profit d’un pouvoir économique, si bien qu’en dernière instance le plus haut niveau de généralité ayant trait à la discussion foncière tend souvent vers une définition marchande de l’espace plutôt que vers une définition symbolique. La revente illégale de parcelles appartenant à l’État par des conseillers

municipaux élus est courante et traduit le rôle toujours plus prégnant de la dimension économique » (M. Hilgers, 2008, p. 218).

L'homme vit sur la terre, de la terre il y retourne pour rejoindre « éternellement » les siens disparus. S'il en est ainsi, la prohibition de certaines pratiques telles que la marchandisation foncière s'inscrit dans la logique de la préservation du caractère sacré de la terre. Cependant, toutes les représentations évoluent et s'adaptent aux contraintes économiques et politiques et surtout dans un contexte de capitalisme ambiant. Sur la question de la marchandisation foncière, des enquêtés se sont prononcés en faisant le lien entre tradition et modernité, tout en réaffirmant la paternité de la terre à l'État. C'est ainsi qu'un conseiller municipal donne sa version de la situation :

« Ici, je suis mal placé pour te répondre, car avec la religion on se garde de certains propos. Les religieux et les coutumiers sont mieux placés pour te fournir des renseignements. Néanmoins, je dirai qu'ici, il était formellement interdit selon la tradition de vendre la terre. Mais aujourd'hui avec les conditions de vie changeantes marquées par le capitalisme, l'école, l'urbanisation, la pauvreté, etc., ils sont en train d'outrepasser les traditions au nom de l'argent » (Conseiller municipal de Komki-Ipala, chef de ménage, extrait d'entretien du 11 octobre 2017).

Il se dégage de ces propos que la terre n'était pas un bien marchand au moment de l'acquisition du terrain de ce dernier il y a une dizaine d'années. Il l'a acquis gratuitement en effet. Le souci de cet interviewé à réserver la question des tabous sur le foncier aux coutumiers témoigne déjà de la sacralité de la terre, car il est prédisposé à se prononcer sur toute autre interrogation sans inquiétude. C'est dire que la violation du caractère sacré et la vente des terres dans la zone s'expliquent principalement selon nos informateurs par la pauvreté. Elle est alors une variable importante dans la mesure des déterminants de la vente des terres surtout dans les banlieues ouagalaises. Les conditions de vie difficiles et la misère font que les propriétaires terriens feignent d'ignorer le caractère sacré de la terre et les agissements sont toujours dictés d'une part par des besoins de s'affranchir de l'indigence, de subvenir aux besoins d'ordre matériel, la maximisation du profit, et d'autre part pour une intégration sociale, la recherche de l'honneur, du prestige voire des pratiques ostentatoires.

La perception du territoire du Grand Ouaga a des implications socio-foncières compromettant la construction d'une ville durable. L'analyse du discours des informateurs fait ressortir en sus, une sorte d'interprétation "contre-productive" de la notion de l'appartenance de la terre à l'État. Selon la perception des propriétaires terriens des

communes rurales du Grand Ouaga, comme la terre appartient à l'État, il faut accélérer la vente avant toute expropriation pour cause d'utilité publique. Toute chose qui stimule la marchandisation foncière et justifie l'ampleur de la spéculation foncière sur ce territoire régi par un schéma directeur d'aménagement.

### **2.3- Considérations socio-foncières et production d'une ville durable**

Dans cette partie, nous abordons deux dimensions des pratiques foncières charriant des implications sur la durabilité urbaine. D'une part, il est mis en relief une dynamique d'occupation des espaces 'irréguliers' à la recherche d'un 'chez soi' justifiée par la prohibition de pratiques socioculturelles en contexte de logement locatif. D'autre part, nous essayons d'appréhender l'impact des actions des promoteurs immobiliers sur le foncier (péri) urbain.

#### **2.3.1-Les implications de la charge psychologique de possession d'un 'chez soi'**

L'observation de la dynamique sociale dans la conquête d'un 'chez soi' en ville laisse voir que « les pratiques et les stratégies mises en œuvre sont variables » (M. Hilgers, 2008, p. 224). Des considérations socioculturelles sont le plus souvent à l'origine de la prolifération des habitats spontanés et précaires dans les zones non aménagées de Ouagadougou. Dans ce sens, il importe de souligner le fait que la non-acceptation de pratiques socioculturelles dans des habitats locatifs par des propriétaires immobiliers impose aux locataires une préférence pour leur indépendance sociale dans des 'habitats de fortune' trouvés en périphérie urbaine. Au nombre de ces pratiques, il nous semble important d'évoquer celles qui relèvent de l'intimité humaine et la prédisposition de l'intéressé à s'affirmer dans son environnement de vie. Les révélations suivantes dont relate un interviewé soutiennent les soubassements des options stratégiques de contournement des acteurs :

« La promiscuité dans les maisons locatives fait que les gens préfèrent aller ailleurs pour être libres. Par exemple chez nous quand il y a naissance, le placenta s'enterre dans la cour où on loge. Mais une fois, un locataire l'a enterré dans une cour et le 'bailleur' l'a enjoint de le déterrer. Le facteur religieux est aussi une cause. Vous ne pouvez pas par exemple célébrer un mariage dans la cour d'un El Adj 'extrémiste', car il va vous interdire la boisson alcoolisée, la consommation de certains aliments 'prohibés', donc vous n'êtes pas libres. Au regard de toutes ces considérations, les gens sont prédisposés à aller dans des habitats précaires communément appelés non lotis où ils se sentent libres.» (Conseiller municipal arrondissement 12, président de la commission environnement et développement local, extrait d'entretien du 30 septembre 2017).

C'est dire que les pratiques s'analysent selon la logique et les comportements spécifiques à chaque milieu. Les oppositions de propriétaires de maisons locatives se justifient par l'importance de la symbolique culturelle, stratégique et religieuse qui accompagne les comportements des locataires. Dans ce sens, J. Bouju (2009, p.146) explique:

« dans les milieux populaires, l'ordre du propre obéissait à une symbolique néo traditionnelle qui pose entre autres que certains déchets personnels (sang, règles, placenta, sécrétions vaginales, sperme, poils, cheveux) sont dans une relation de continuité avec la personne dont ils sont issus. De ce fait, ils étaient considérés comme dangereux pour leur propriétaire ».

L'auteur donne alors raison aux propriétaires de maisons locatives sur leur choix d'interdire dans leur propriété, certaines pratiques socioculturelles évoquées dans le verbatim. La pratique comme l'enterrement du placenta dénote en effet d'un lien social fort et donc une continuité d'avec la personne dont il est issu. L'affirmation de la liberté surtout des locataires est aussi sous-tendue par des considérations "stigmatisantes" de ces derniers selon des propos d'enquêtés. Cette perception sociale du locataire est caricaturée dans cet adage "moaga" qui dit que « quelle que soit la durée du bout de bois dans la marre, il ne pourra jamais devenir un caïman » (propos anonymes tirés d'une discussion informelle de groupe, Ouagadougou, octobre 2017). La prolifération des habitats précaires, consécutive aux pratiques culturelles évoquées, n'est pas sans conséquence sur la durabilité urbaine. La célérité de l'extension spatiale de la ville, ou ce qu'il est convenu d'appeler la « dilatation de l'urbain » (C. Chaline, 2007, p.146) fait que les infrastructures urbaines de base sont inexistantes. Ainsi, au Burkina Faso en général et à Ouagadougou en particulier, le phénomène d'habitats spontanés en périphérie urbaine et d'occupation anarchique des espaces publics et du foncier (péri) urbain risque de saper les politiques de mise en œuvre des actions de construction d'une ville durable.

### **2.3.2-Promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la gestion foncière : complicité ou duplicité ?**

Il est question dans cette section de voir dans quelle mesure la gestion foncière par les promoteurs immobiliers pourrait être repensée pour un développement urbain durable. Les lignes qui suivent font l'économie des dénonciations et suggestions formulées par les interlocuteurs. D'emblée, les critiques ci-dessous du Directeur de l'Urbanisme et du Foncier

Communal, font apparaître en filigrane des interpellations orientées précisément vers le ministère de tutelle :

« Le problème du foncier est une réalité dans le périmètre du Grand Ouaga. Je ne sais pas si vous lisez la presse, le maire de la commune de Saaba est actuellement en dispute avec son conseil municipal. Les conseillers ont porté plainte contre lui parce qu'il a fait une délibération comme quoi le conseil a approuvé près de 120 ha pour un promoteur privé ! Cet espace se trouve dans le périmètre du Grand Ouaga. Or, c'est le ministère de l'habitat et de l'urbanisme qui est à la base de l'aménagement du Grand Ouaga !» (Directeur de l'urbanisme et du foncier communal, extrait d'entretien du 11 août 2017).

Ces propos de l'enquête sont révélateurs de la dynamique qui prévaut dans la gestion foncière dans le ressort du SDAGO. Des contradictions entre la prégnance de l'État dans l'octroi du quitus aux promoteurs immobiliers à la prédisposition des propriétaires terriens à céder leurs terres, la nécessité de repenser les politiques foncières pour une gestion concertée et durable du SDAGO s'impose. Et cela dans la mesure où « la question principale que pose la notion de durabilité est (...) celle des contradictions entre les horizons temporels qui accompagnent les décisions » (X. Godard, 1994, p.9). De ce point de vue, nous essayons de mettre en lumière l'action des promoteurs immobiliers ainsi qu'autres formes d'accaparement des terres dans les communes rurales du SDAGO et les positions ou propositions d'enquêtés sur la question. La gestion foncière/immobilière dans ces espaces participe-t-elle à un développement urbain durable ? Comment les acteurs municipaux apprécient-ils le quitus que l'État accorde auxdits promoteurs ? Telles sont les interrogations assorties d'éléments de solutions prises en charge dans cette partie de l'analyse. Sur la question dudit quitus accordé, un élu se prononce :

« Nous pensons qu'il faut encadrer le quitus que l'État accorde aux promoteurs immobiliers. Le problème c'est quoi ? Un immobilier arrive dans un village, il va choisir certaines personnes influentes, les corrompre et c'est elles qui vont jouer le rôle de facilitateur. Mais à Loumbila ici, nous avons une douzaine d'immobiliers qui nous ont demandé cette année même. On en reçoit beaucoup, mais nous avons justement pris des précautions pour encadrer, nous allons rester inflexibles. Donc même s'ils s'entendent avec les populations, il faudra qu'ils respectent d'abord les lois de la commune avant de pouvoir investir quoi que ce soit.» (Maire de la commune de Loumbila, extrait d'entretien du 07 novembre 2017).

En opposition à l'enquête ci-dessus qui paraît plutôt réservé dans son discours, l'interviewé ci-dessous se veut catégorique au sujet de l'octroi du quitus aux promoteurs immobiliers :

« Je suis sidéré que le ministère de l'habitat donne des autorisations à des promoteurs immobiliers qui vont encore s'accaparer des terres au niveau des villages pour les revendre. Aujourd'hui il y a la loi sur la copropriété ! Prenez le cas de la ZACA<sup>5</sup> où l'État a dépensé des milliards, allez-y voir c'est devenu de gros dépotoirs en plein centre-ville. C'est normal ça ? » (Directeur de l'urbanisme et du foncier communal, extrait d'entretien du 11 août 2017).

Sur la même question des sociétés immobilières, des habitants des zones « non loties » de la ville de Ouagadougou disent se sentir menacés. Le paradoxe est que pendant qu'il existe une mesure portant suspension des opérations de lotissement sur le territoire burkinabè en vigueur depuis 2015, des sociétés immobilières achètent des terrains qui doivent être utilisés lors des lotissements à venir. Les mêmes critiques des actions des sociétés immobilières sont formulées par la coalition des associations pour la défense du droit au logement (CADDL) dénonçant les agissements des dites sociétés qui selon elle, s'accaparent des terres des populations, les empêchant d'avoir accès au logement. La CADDL s'insurge alors contre ces sociétés immobilières 'qui ne pensent qu'à leurs profits, éloignent les populations pauvres de l'accès à un logement'. Ce point de vue est partagé par le secrétaire général de la confédération syndicale du Burkina :

« Je suis totalement contre le quitus que l'État burkinabè donne aux promoteurs immobiliers. Les populations qui se laissent spolier leur terre vont regretter demain. C'était plutôt bien que ces promoteurs investissent au centre-ville, en prenant les parcelles de ceux qui n'ont pas les moyens pour construire. Cela permettrait de diminuer l'extension démesurée de la ville de Ouagadougou » (Secrétaire général de la confédération syndicale du Burkina, extrait d'entretien du 15 novembre 2017).

Aussi est-il dénoncé la décision du gouvernement de suspendre les opérations de lotissements et de 'bidonvilliser' ainsi les zones non loties à travers la restructuration. S'il en est ainsi, les enjeux de la question foncière dans les communes rurales du SDAGO soulèvent des interrogations quant aux mécanismes d'une gestion durable de ce patrimoine foncier. Comme le souligne C. Chaline (2007, p.72), le foncier est la matière première de

---

<sup>5</sup> Zone d'Activités Commerciales et Administratives. Un projet de développement urbain de la capitale Ouagadougou.

l'urbain. Les élus locaux doivent « s'efforcer de freiner les dérives spéculatives » dont les promoteurs immobiliers sont responsables. Cet effort suggéré semble être compris par le maire de la commune de Loumbila à travers son discours ci-après :

« Nous avons fait le tour de tous les 31 villages de la commune, sensibiliser les gens pour leur dire ceci : la loi dispose que vous pouvez faire les papiers et une fois que vous avez votre attestation de possession foncière, vous pouvez enlever vendre certes, mais vous pouvez aussi louer pour 15 ans par exemple, et après vous pouvez retirer ou renouveler le contrat, mais si vous vendez c'est fini ! » (Maire de la commune de Loumbila, extrait d'entretien du 07 novembre 2017).

Les conséquences de la vente de la terre aussi bien pour la génération présente que future ressortent de ces propos. Une analyse plus fine du discours indique que les implications sur la durabilité du Grand Ouaga ont trait notamment aux contradictions entre la perception du territoire communal par la municipalité et la servitude des sols prédéfinie dans le schéma d'aménagement par les techniciens de l'urbanisme et du foncier. Ces contradictions sociétales pourraient jouer sur l'opérationnalisation effective de cet outil de planification urbaine (SDAGO) sur le long terme. Toutefois, l'accusation orientée vers les promoteurs immobiliers comme étant à l'origine de l'accaparement des terres n'est pas de l'avis de tous. Accusant plutôt l'Etat, l'enquêté ci-dessous trouve au contraire que :

« Les promoteurs immobiliers sont les bienvenus. S'ils ont suivi toutes les réglementations, pourquoi on crie sur eux ? Ils n'ont rien fait, ils ont suivi les textes, ils n'arrachent pas les terrains chez les propriétaires terriens avec force ! Il faut qu'on arrive à dépassionner les débats et à dépasser les sentiments, c'est la politique qui doit voir tout cela » (Urbaniste Aménagiste à la retraite, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, entretien du 09/11/2018).

Il est à retenir à la lecture de ces propos qu'à travers les textes portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) qui autorisent l'acquisition des terres par le truchement des propriétaires terriens, l'État a fait de la terre un bien, une marchandise comme n'importe quelle autre, qui se négocie. Elle est une source d'investissement et d'épargne dans un contexte d'économie libérale. La loi 034 portant régime foncier rural<sup>6</sup> adoptée plus récemment pour corriger les insuffisances de la RAF traîne dans sa mise en œuvre . Elle est venue a contrario, renforcer et consolider le pouvoir des propriétaires terriens qui dictent leur loi. L'ensemble de ces 'plaintes' et contradictions ci-dessus évoquées est en phase avec la conviction de M. Rochefort (2000, p.177) pour qui « les tensions sociales s'avivent par la



prise de conscience des exclus de la ville légale, lorsqu'ils ne participent pas à des politiques de régularisation de leurs milieux ».

En dernier ressort, il est à retenir que cette rubrique consacrée aux considérations socio-foncières a permis de mettre en lumière des rapports de consubstantialité entre des pratiques socioculturelles dans la ville de Ouagadougou et la dynamique d'occupation d'espaces "irréguliers" dans la banlieue ouagalaise. Il en est de même des contradictions institutionnelles et sociétales dans la mise en application de la législation foncière. Il ressort des discours d'enquêtés que la prohibition de pratiques culturelles entraîne la prolifération d'habitats précaires dans des espaces non aménagés. En situation de logement locatif, des pratiques se rapportant à des événements heureux ou malheureux sont prohibées. C'est l'exemple du lavage du mort ou autres rites initiatiques, l'enterrement du placenta après accouchement ainsi que l'interdiction de boissons alcoolisées à l'occasion de mariage, de baptême, etc. La prohibition de ces logiques sociales stimule une charge psychologique de possession d'un chez soi (habitat précaire en zone non lotie) chez les locataires entraînant une ampleur de l'occupation irrégulière du foncier (péri) urbain.

### **3. Discussion**

L'analyse des données empiriques révèle que les mécanismes de la gestion foncière dans le ressort géographique du Grand Ouaga comportent des implications sur la production futuriste d'une ville durable. Les formes de gestion foncière prégnantes sont la résultante de la perception sociale qui est faite de l'espace du Grand Ouaga en rapport avec son intégration progressive dans la dynamique de la ville de Ouagadougou. Deux phénomènes peuvent expliquer ce présupposé théorique. D'une part et selon une étude de M. Djiré *et al.* (2012), l'urbanisation galopante a poussé les citoyens à acquérir de vastes superficies de terres dans les zones périurbaines. Beaucoup de fonctionnaires et de commerçants ont profité de leur situation professionnelle ou fait jouer leurs relations sociales (amitiés, liens de mariage, etc.), pour acquérir des parcelles dans les villages situés non loin des villes. Les terrains acquis ont été par la suite transformés en concessions rurales puis, dans certains cas, en titres fonciers. Cette dynamique d'accaparement des terres se justifie selon E. Gapyisi (1989) par le fait que l'accès au foncier (la terre, la parcelle) est un préalable à la construction de logement ou à la réalisation de toute infrastructure urbaine. D'autre part, l'ampleur de la pression foncière serait sous-tendue par une légèreté du pouvoir public dans l'application de la réglementation foncière. Une pluralité de textes de loi encadre le domaine foncier au Burkina Faso.

Cependant, ce corpus législatif souffre d'un déficit de mise en application si bien que des auteurs comme A. Yapi-Diahou (2001) parlent d'une situation "d'inflation législative".

La réglementation foncière est riche, mais s'oppose à un déficit de mise en exécution effective du fait des contradictions institutionnelles et sociétales en vigueur dans le secteur. De ce point de vue, la continuité de l'instrumentalisation du foncier, les pratiques socioculturelles génératrices d'occupation irrégulière des espaces non aménagés en milieu (péri) urbain sont des facteurs résultant de la non-application de la réglementation foncière. Ces considérations stimulent l'étalement de la ville à travers la consommation des espaces périphériques et engendrent des difficultés de couverture des services sociaux de base. De nombreux auteurs s'opposent à cette forme d'urbanisation quand ils trouvent que la ville dense est mieux maîtrisée au détriment de la ville éclatée qui est dispendieuse en espace et en énergie et dénature les espaces ruraux à la périphérie des villes par une urbanisation non maîtrisée (X. Godard, (1994) ; O. Goerg et *al.*, (2006) ; C. Chaline, (2007) ; M. Hilgers, (2008).

La perception contre-productive de la notion de l'appartenance de la terre à l'État par les propriétaires terriens est une réalité transparaissant dans plusieurs études qui analysent les avantages comparatifs du bien foncier. Dans ce sens on pourrait convenir une fois de plus avec E. Gapyisi (1989) pour qui le foncier précède l'immobilier. Aussi importe-t-il de relever que la planification spatiale comme voulue par le SDAGO se confronte à des pratiques contradictoires des acteurs sur le terrain dans leurs stratégies d'acquisition de la terre. De la sorte, on pourrait affirmer avec A. Choplin (2010, p.79) que «des non-sens et contradictions caractérisent le foncier (...). Le contournement des règles et les stratégies mises en œuvre attestent du dynamisme de ce secteur ».

Enfin, la charge psychologique de possession d'un chez soi en ville du fait de la promiscuité et de la pression exercée par les propriétaires de logements locatifs entraîne la consommation du foncier (péri) urbain à travers la prolifération des habitats précaires en zone non lotie. Les locataires, pour l'affirmation de leur liberté ou pour s'affranchir du statut "dévalorisant et stigmatisant" qui leur est accolé s'adonnent à des réalisations immobilières dans les espaces non aménagés en milieu (péri) urbain et ces réalisations prédominent celles de la ville légale. Le terrain a en effet révélé que le locataire quel que soit son niveau de vie ou son statut dans le milieu vécu est porteur d'une étiquette de connotation dévalorisante. C'est la preuve quand on accole à des citoyens, les appellations de "femmes de la location", "hommes de la location", "locataire"», etc.

Cette perception du locataire prend des proportions intergénérationnelles dans la mesure où en dépit des décennies que ce dernier peut vivre dans le milieu, il conserve son statut de locataire vis-à-vis des générations qui se succèdent. Cette tendance est soutenue par D. Ouédraogo et V. Piché, (1995, p.83) qui estiment qu'elle est en contradiction avec un développement urbain durable dans la mesure où elle contribue à alimenter et à agrandir la précarité résidentielle à travers « les quartiers non lotis, dits ‘spontanés’ ou ‘illégaux’ ».

Les rapports au foncier dans l'espace du Grand Ouaga charrient des conséquences à long terme sur la durabilité urbaine. Or, la satisfaction de la demande foncière est tributaire d'une offre occasionnée par les propriétaires terriens, suscitant ainsi des interrogations sur les facteurs explicatifs du phénomène de la marchandisation foncière. Dans cette perspective, nous convenons avec Grafmeyer (2000) pour qui, par leurs comportements, les acteurs (péri) urbains impactent négativement les processus de transformation des espaces qu'ils occupent. Toutefois, au-delà des espaces qui sont impactés, les rapports sociaux prennent un coup dans la mesure où selon S. Aubert (2011), le foncier n'est pas les relations que les hommes entretiennent avec la terre, mais plutôt l'ensemble des relations que les hommes entretiennent entre eux à travers la terre. Un tel mécanisme de gestion du foncier pose la problématique des conflits latents qui pourraient résulter de l'héritage foncier pour les générations futures, toute chose qui compromet les perspectives de construction d'une ville durable.

### **Conclusion**

Les mécanismes de gestion du foncier dans le ressort du Grand Ouaga impactent la construction d'une ville empreinte d'une équité inter générationnelle. Dans leurs stratégies d'adaptation à la dynamique d'évolution de la ville, la dimension durabilité est sinon oubliée du moins peu considérée par les investisseurs fonciers. Cela est sous-tendu par la course à la spéculation foncière du fait de la perception sociale de l'espace du Grand Ouaga. L'intégration progressive des communes rurales à la dynamique de la ville de Ouagadougou est explicative des pratiques foncières et immobilières dans le Grand Ouaga. La typologie des investissements réalisés sur les terrains acquis met en exergue une situation d'instrumentalisation du foncier à des fins politico- sociales.

De l'analyse, il est également à retenir que la demande du foncier se révèle forte. Le bradage foncier qui en découle est sous-tendu par la pauvreté comme justificatif des logiques décisionnelles des propriétaires terriens. La recherche a aussi permis de mettre en lumière la constante selon laquelle l'un des effets stimulant la dynamique de la

marchandisation foncière dans les communes rurales est consécutif à la mauvaise interprétation ou alors la perception contre-productive de la notion d'appartenance de la terre à l'Etat, conduisant les propriétaires terriens à 'écouler avec célérité leur terre' afin de se mettre à l'abri de toute expropriation pour cause d'utilité publique. Le domaine foncier est régi par un corpus réglementaire rigide. Cependant, les pratiques foncières des acteurs ne s'inscrivent pas toujours dans le respect des normes législatives et réglementaires édictées par les pouvoirs publics.

La richesse de la réglementation foncière contraste d'avec la pauvreté des mécanismes d'application, faisant croire à ce que A. Yapi- Diahou (2001) a appelé 'une situation d'inflation législative'. De ce fait, pour la production d'une ville durable bâtie sur son hinterland et les communes rurales environnantes dans le respect des balises imposées par les outils de planification urbaine, un changement de paradigme s'impose. Cela pourrait s'opérationnaliser par le renforcement des mesures coercitives, punitives ou par la communication pour le changement de comportement des acteurs vis-à-vis de la réglementation foncière et immobilière. Ainsi, la rigueur de la démarche pédagogique d'un public (péri) urbain à éclairer ou plutôt la pédagogie de la démarche d'un phénomène sociologique à mettre en relief s'impose dans la perspective d'une gestion maîtrisée du foncier (péri) urbain pour une ville durable.

### Références bibliographiques

ASSEMBLÉE NATIONALE, 2016, *Rapport de synthèse de la Commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso*, IVème république, septième législature.

AUBERT Sigrid, 2011, « La reconnaissance de la juridicité des relations que les hommes entretiennent entre eux à propos de la terre comme processus de sécurisation foncière, application à la forêt malgache ». *La terre et l'homme, The land and the man*, France, pp.1-27 <http://hal.cirad.fr/cirad-00845048/document>, consulté le 15 septembre 2019.

BOUJU Jacky, 2009, « L'assainissement et la gouvernance urbaine », in ATLANI-DUAULT Laëtitia et VIDAL Laurent (dir.), *Anthropologie de l'aide humanitaire et du développement : des pratiques aux savoirs, des savoirs aux pratiques*, Paris, Armand Colin, pp. 123-154.

BOURDIEU Pierre, CHAMBOREDON Jean-Claude et PASSERON Jean-Claude, 1983, *Le métier de sociologue*, 4ème édition, Paris, Mouton.

BURGEL Guy, 1993, *La ville aujourd'hui*, collection pluriel, Paris, Hachette.

CHALINE Claude, 2007, *Les nouvelles politiques urbaines : une géographie des villes*, Paris, Ellipses.

- CHOPLIN Armelle, 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, Mauritanie ». In *Annales de géographie*, Volume 115, Numéro 647, Paris, Armand Colin, pp. 69-91.
- DELAS Jean-Pierre et MILLY Bruno, 2012, *Histoire des pensées sociologiques*, Paris, Armand Colin.
- DJIRE Moussa, KEITA Amadou et DIAWARA Alfousseyni, 2012, *Investissements agricoles et acquisitions foncières au Mali : Tendances et études de cas*, IIED/GERSDA, Londres/Bamako.
- FARR M. Robert, 1984, « Les représentations sociales », in MOSCOVICI Serge, *Psychologie sociale*, Paris, PUF, pp. 379-389.
- GAPYISI Emmanuel, 1989, *Le défi urbain en Afrique*, Paris, l'Harmattan.
- GODARD Xavier, (dir.), 1994, *Les transports dans les villes du Sud. La recherche de solutions durables*, Paris, KARTHALA.
- GOERG Odile, (dir.), 2006, *Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes d'Afrique de l'ouest*, Paris, Harmattan.
- GRAFMEYER Yves, 2000, *Sociologie urbaine*, Paris, Nathan.
- HILGERS Mathieu, 2005, « Du quartier au secteur, l'évolution des limites urbaines au BurkinaFaso », in *Espaces et sociétés*, 2005/4 (n°122), pp.1967-1985.
- HILGERS Mathieu, 2008, « Politiques urbaines, contestation et décentralisation, lotissement et représentations sociales au Burkina Faso », *Autre part*, 2008/3 (n° 47), pp. 209-226.
- HUBERMAN A. Michael et MILES B. Matthew, 1991, *Analyse des données qualitatives*, Paris, DeBoeck-Wesmael.
- LASCOUMES Pierre et LE GALES Patrick, 2018, *sociologie de l'action publique*, (2<sup>e</sup> édition), Paris, Armand Colin, Coll. 128.
- LE MEUR Pierre-Yves, 2002, *Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique*. Document de travail de l'UR 095 IRD, Montpellier, n°4.
- LES AMITIES FRANCO-BURKINABE, 2007, *Traditions et modernité au Burkina-Faso*, Paris, L'Harmattan.
- MEDAM Alain, 1998, *Ville pour un sociologue*, Paris, l'Harmattan.
- MHU (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme), 2010, Schéma Directeur d'Aménagement du "Grand Ouaga" Horizon 2025, Volume II : La stratégie d'aménagement, Rapport final.
- MUCCHIELLI Alex (dir.), 1996 *Dictionnaire des méthodes qualitatives en sciences humaines etsociales*, Paris, Armand Colin.
- OUEDRAOGO Dieudonné et PICHE Victor, 1995, *L'insertion urbaine à Bamako*, Paris, Karthala. PIRES Alvaro, 1997, *Échantillonnage et recherche qualitative : essai théorique et méthodologique*, Université d'Ottawa, Ottawa.

QUIVY Raymond et VAN CAMPENHOUDT Luc, 1995, *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, Dunod.

ROCHEFORT Michel, 2000, *Le défi urbain dans les pays du Sud*, Paris, l'Harmattan.

SANGARE Ali, 2010, « Habitat en Afrique : la problématique de la précarité », in *Eureka* n°59, pp.15-19.

STREN E. Richard et WHITE R. Rodney (dir.), 1993, *villes africaines en crise : gérer la croissance urbaine au sud du Sahara*, l'Harmattan, Paris.

YAPI-DIAHOU Alphonse, 2001, « Politique urbaine en Afrique : les normes en question », in WINTER Gérard (coord.), *Inégalités et politiques publiques en Afrique : Pluralité des normes et jeux d'acteurs*, Paris, KARTHALA et IRD, pp. 225.

**FONCIER ET PLANIFICATION DANS LES COMMUNES PÉRI-URBAINES DE  
BAMAKO (MALI) : CAS DE LA COMMUNE DE SANANKOROBA**

**Fatoumata CAMARA,**

Enseignante-chercheuse, USSGB/FHG, Bamako.

[diakaloutima@yahoo.fr](mailto:diakaloutima@yahoo.fr)

**Sory Ibrahima FOFANA,**

Enseignant-chercheur, USSGB/FHG, Bamako.

[soryifofana@gmail.com](mailto:soryifofana@gmail.com)

**Charles SAMAKE,**

Enseignant-chercheur, USSGB/FHG, Bamako.

[samch2005@yahoo.fr](mailto:samch2005@yahoo.fr)

### **Résumé**

Dans les pays d’Afrique subsaharienne, la question du foncier et de la planification des espaces périurbains se pose avec acuité du fait de l’urbanisation galopante. Cet article analyse le foncier et la planification dans les communes périurbaines de Bamako (Mali). La méthodologie adoptée s’est appuyée sur l’observation sur le terrain, l’analyse des statistiques des titres fonciers morcelés et à vocation d’habitation. Ensuite, elle a procédé à l’administration des guides d’entretiens auprès des autorités traditionnelles (chef de village et ses conseillers, propriétaires coutumiers), municipales, étatiques, des services d’urbanismes, des promoteurs de sociétés immobilières. Les résultats des investigations ont révélé que, du fait de la croissance démographique et de l’insuffisance des réserves foncières à usage d’habitation de la ville de Bamako, la pression foncière a été déplacée dans les communes périurbaines qui regorgent d’énormes potentialités (disponibilités foncières). La multiplicité d’acteurs intervenant dans l’offre de logements s’est traduite par des irrégularités constatées lors d’opération de lotissement qui semble échapper au contrôle de la puissance publique. Dans la pratique, les îlots issus aussi bien des morcellements des titres fonciers (TF) que des terres relevant d’autres sources de reconnaissance (attribution coutumière) ne répondent pas aux normes urbanistiques qui réclament plus de viabilisation (eau potable, électricité et voies d’accès aménagées). Les populations des communes environnantes vivent avec crainte la production significative des TF ainsi que la vague de lotissements dont ils font l’objet.

Mots clés : foncier et planification, communes périurbaines, Bamako (Mali)

### **Abstract**

In the countries of sub-Saharan Africa, the issue of land tenure and the planning of peri-urban spaces is acute because of rampant urbanization. This article analyzes land tenure and planning in the peri-urban communes of Bamako (Mali). The methodology adopted is based on observation in the field, analysis of statistics of divided and residential land titles. Then, the results of the interview guides with traditional (village chief and his advisers, land chief), municipal, state, urban planning departments, developers of real estate companies, customary owners. The results of the surveys revealed that, due to demographic growth and the inadequacy of land reserves for residential use in the city of Bamako, the existence of a multitude of actors around the land of peri-urban municipalities which are full of enormous potential. This multiplicity of actors has resulted in irregularities observed during the production of land titles (TF) and subdivision operations procedures that escape the control of

public authorities. In practice, the islands resulting from the customary allocation do not meet urban planning standards which call for more servicing (drinking water, electricity and improved access roads). The populations of the surrounding municipalities live with fear of the significant production of TF as well as the wave of housing estates to which they are subject.

**Keywords:** land and planning, peri-urban municipalities, Bamako (Mali)

## Introduction

Dans les communes périurbaines de Bamako, se développe ces dernières années un processus de production de logements et /ou de lotissements massifs que l'on peut observer dans d'autres capitales sous régionales. Initiés par l'État du Mali pour remédier à la crise de logement, ces lotissements qui se font au-delà des limites administratives de Bamako empiètent sur les espaces périurbains. Le foncier périurbain était de plus en plus sollicité parce qu'il regorgeait encore d'espaces disponibles. De nos jours, les besoins dépassent l'offre foncière des quartiers périphériques, et les lotissements non conformes au SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) font que les espaces sont détournés à d'autres fins que leurs destinations premières. Ce phénomène qui s'est accéléré à partir des années 1990 a coïncidé avec le lancement des activités de vente de terrains de l'Agence de Cession Immobilière (ACI). Cette agence avait pour objectif de réduire la crise de logement dans les centres urbains du Mali. Il prit de l'ampleur avec la mise en œuvre de la décentralisation dans les années 1999. Pour attester de l'importance du phénomène, en décembre 2010, près de 43 694 titres fonciers (TF) étaient inventoriés autour de Bamako, dans le cercle de Kati avec environ 70 % des TF à vocation d'habitation (Camara, 2017).

Concentrée à Bamako intra-muros, il y a seulement quelques années, la production des logements et /ou lotissements massifs s'élargit à Bamako extra-muros et s'opère sur l'espace du cercle de Kati, singulièrement sur les territoires des communes périurbaines. Au fur et à mesure que les réserves foncières du District de Bamako s'épuisaient, des difficultés d'accès au logement décent par les populations Bamakoises à revenus faibles et intermédiaires s'accroissaient. Malgré les efforts entrepris par les autorités politiques du pays, relatifs à une équitable et saine politique d'attribution de logements (simples lotissements communaux, programme de logements sociaux), les besoins sont loin d'être comblés. Les politiques de libéralisation des activités immobilières se renforcent depuis les années 2000 (décret n°00-274/P-RM du 23 juin 2000) par l'arrivée d'acteurs fonciers (souvent à capitaux étrangers) que les sociétés immobilières privées maliennes et étrangères (les malaisiens). Les autorités du pays



fondent beaucoup d'espoir sur ces opérateurs privés comme des partenaires capables de prendre le relais en matière de l'offre de logements (Camara, 2017). Profitant des mesures de facilité à savoir le désengagement technique de l'État au profit du géomètre expert privé, les procédures de lotissements « superposées » et la production dérèglementée de logements n'ont pas permis de respecter les normes urbanistiques d'aménagement foncier dans et autour de Bamako. Aussi, la présence de plusieurs acteurs de la gestion foncière sans coordination préalable complique la donne et favorise les doubles emplois. Les irrégularités constatées lors des procédures de lotissements favorisent les conflits fonciers. Ainsi, des îlots d'habitations émergent sur le territoire des communes périurbaines à l'allure urbaine avec des résidents qui réclament plus de viabilisation (eau potable, électricité et voies d'accès aménagées).

Dans la pratique, ces îlots ne répondent plus aux normes urbanistiques en termes d'aménagement et de planification urbaine. Les documents de planification urbaine qui donnent les orientations de développement de ces communes et définissent les différentes vocations de l'espace ne s'imposent pas assez comme référence lors des opérations des lotissements. Cette situation découle sur des oppositions ouvertes se traduisant souvent par des violences (conflits) entre les autorités municipales au niveau de ces communes environnantes de Bamako et des acteurs publics et privés de production des lotissements. Ainsi, il est prévu qu'à l'horizon 2030, la moitié du grand Bamako (le District de Bamako et les 8 communes adjacentes) sera urbanisée. La tache urbaine de la ville passera de 22,17 à environ 50 % entre 2014 et 2030 (Dembélé, 2017). Face à cette évolution spectaculaire des lotissements sur le territoire de ces communes environnantes de Bamako, quel impact a cet imbroglio de la production des lotissements sur la gouvernance foncière des communes rurales riveraines de Bamako ?

En s'appuyant sur le cas des communes périurbaines de Bamako, la présente proposition interroge la libéralisation des marchés de production de logements et/ou de lotissements qui semblent échapper au contrôle de la puissance publique. Elle analyse le rôle et l'impact de cette politique libérale de l'offre de logements sur les politiques de planification urbaine des communes périurbaines.

## **1. MATERIELS ET METHODES**

### **1.1. Présentation de la zone d'étude**

Située sur la route nationale (RN7) entre 12°22' et 12°47' de latitude Nord, et entre 7°84' et 8°11' de longitude Ouest avec une superficie de 615,5 km<sup>2</sup>, Sanankoroba est érigée

en commune rurale depuis la fin des années 1990<sup>1</sup>. Elle est l'une des trois communes héritières de l'ex-arrondissement du même nom. Elle se compose de 26 villages et s'étend sur 30 km du Nord au Sud, et sur 50 km d'Est en Ouest. C'est une commune située au sud du District de Bamako (environ 35 kilomètres). Elle relève administrativement de la région de Koulikoro. Malgré qu'elle n'intègre pas sur le plan administratif le District de Bamako, elle fait partie intégrante du bassin d'approvisionnement de Bamako. L'économie de la commune rurale de Sanankoroba repose essentiellement sur le secteur rural (l'agriculture, l'élevage, les exploitations forestières, le maraîchage). Toutefois, on note la présence d'activités artisanales (la menuiserie, la poterie, l'ébénisterie). Il faut également dire que la commune développe de l'informel à travers des tailleurs, des dépanneurs, des soudeurs, des forgerons. En outre, la commune de Sanankoroba dispose des industries, singulièrement sur le territoire du village Banankoro.

La commune rurale de Sanankoroba, de par sa position avantageuse (proche de Bamako de 35km, traversée par la RN7) a tout de suite vu sa population augmenter, 37361 habitants selon le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2009. Ici comme ailleurs, l'augmentation de la population d'une localité résulte des différents facteurs. Pour le cas de Sanankoroba, elle le doit notamment au croît naturel qui s'est manifesté par l'excédent des naissances sur les décès, et cela, grâce aux efforts faits par les autorités du pays en matière de contrôle de la mortalité infantile. Le second élément est la présence dans la localité de beaucoup d'ONG<sup>2</sup> qui ont contribué à l'amélioration des conditions d'hygiène et au renforcement des structures médicales. À travers des volets d'hygiène et d'assainissement, la population a accès à la bonne information, le taux de couverture sanitaire a augmenté et on assiste de plus en plus à un certain changement des habitudes.

Le lotissement du village de Sanankoroba réalisé dans la décennie 2000 à la suite des inondations (Djiré, 2004) parachève la dynamique démographique enclenchée dans la zone. Les conclusions de Djiré (2004 : 31-32) sur les opérations de lotissement à Sanankoroba sont fort édifiantes à cet égard : *« A la nouvelle du début du lotissement, il y a eu une ruée de toutes parts sur Sanankoroba. Début janvier 2004, la mairie avait déjà reçu plus de 3 500 demandes de lots, alors que le nombre de parcelles prévues était seulement de 1 362. [...] Les demandeurs de lots sont donc principalement les fonctionnaires et salariés résidant à Sanankoroba ou dans les villages environnants, et surtout les Bamakois »*. Il convient de

---

<sup>1</sup> Elle l'une des 703 communes du Mali créées par la loi 96-059/du 4 novembre 1996.

<sup>2</sup> Près d'une dizaine d'ONG ont eu à apporter un appui financier dans la construction et équipement des écoles et centre de santé dans la commune rurale de Sanankoroba (cf. Camara, 2010 : 38).

noter qu'avant ce lotissement, Banancoro le village qui est à l'entrée de Bamako, a été touché par deux opérations de lotissement : le premier lotissement date de 1978 puis le deuxième initié en 1985, devenu ainsi une « ville » très importante que le chef-lieu de la commune Sanankoroba.

Sa proximité à la capitale du Mali et son accessibilité ont fait d'elle une commune très convoitée se traduisant par l'immatriculation d'une bonne partie des terres. La commune comptait, en 2010, quelque 5 289 titres fonciers (TF) (Camara, 2017). Ces TF, initialement à vocation agricole, sont ainsi détournés de cette vocation au profit de nouveaux usages, notamment celle d'habitation, suite à leurs morcellements. Ceci affecte les futures programmations du schéma communal de la commune.

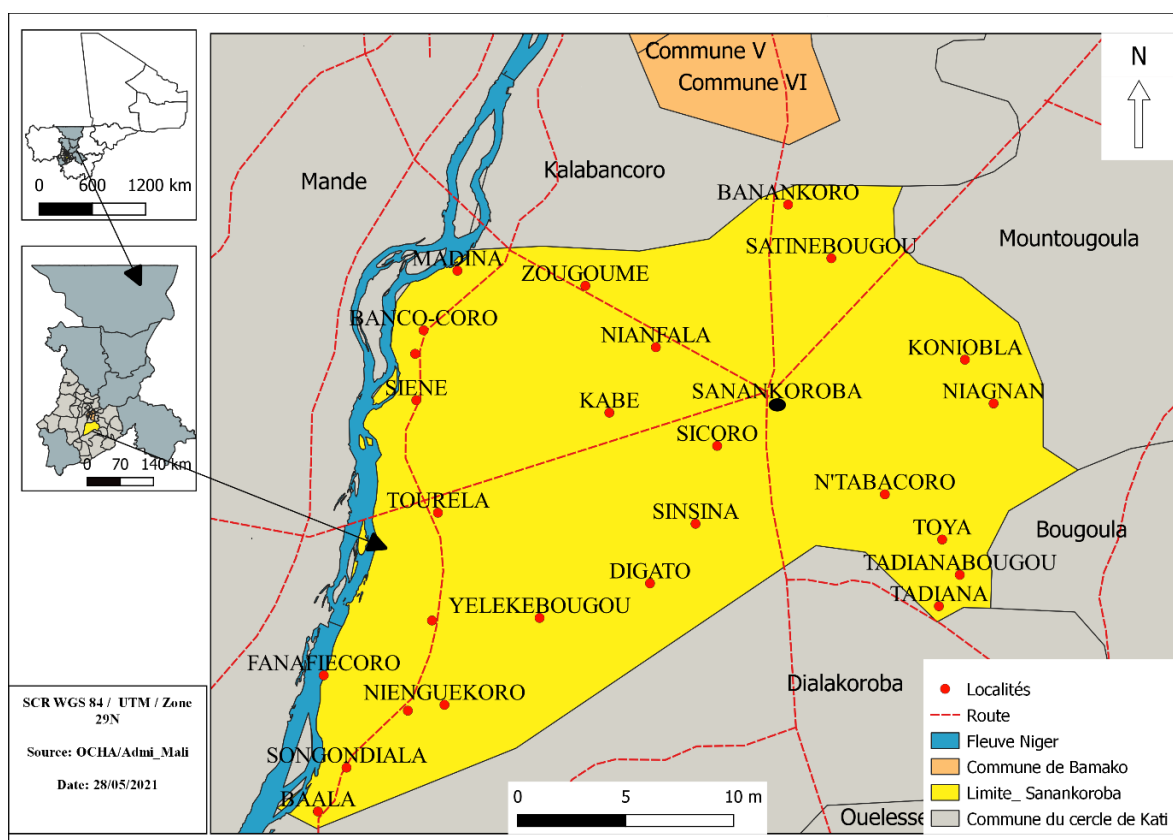


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude

## 1.2. Collecte et analyse des données

Les informations sur lesquelles repose le présent article ont été recueillies dans le cadre des recherches de terrain de la thèse de doctorat de Fatoumata CAMARA qui se sont déroulées au premier semestre de 2013, puis complétées par une recherche de terrain courant 2019 dans la zone d'étude. Les données utilisées dans cet article sont quantitatives et qualitatives. Elles concernent les statistiques des titres fonciers morcelés et à vocation

d'habitation. Des entretiens semi-directifs auprès de 70 personnes et 6 focus groupes ont été réalisés auprès des informateurs suivants : les autorités traditionnelles (chef de village et ses conseillers, chef de terre) et coutumières, municipales, étatiques, les services d'urbanismes, les promoteurs de sociétés immobilières. Les unités d'observation ayant servi de base sont : les espaces agricoles, les plans de lotissement, les outils de planification (PUS, SDU), les habitations et les équipements (marchés, voies de communication, centres de santé, écoles, cimetières). Les thématiques abordées pour la collecte des informations des focus groupes ont porté principalement sur les cibles suivantes :

- pour les autorités coutumières et traditionnelles en charge de la gestion foncière, les échanges ont porté sur les modes d'appropriation des terres, la spéculation foncière, la disponibilité des espaces agricoles et de pâturages, les litiges fonciers et leurs modes de régulation,
- pour les agents de la mairie, les entretiens ont porté sur la stratégie de gestion des terres, les projets liés aux politiques de développements des infrastructures (routes, écoles, centres de santé etc.) et la promotion du développement local,
- pour les acteurs étatiques, il s'agit de réguler la croissance urbaine par l'adoption d'une politique prévisionniste et pérenne, la mise en œuvre de stratégies urbaines réalistes, la planification pour une meilleure gestion de la croissance urbaine en dotant les villes d'un schéma directeur performant et applicable,
- pour les promoteurs des sociétés immobilières, les entretiens ont porté sur le mode d'acquisition des terres, leurs immatriculations et leurs mises en vente.

Le dictaphone a servi d'outil d'enregistrement des entretiens. Leurs contenus ont ensuite été transcrits et analysés de façon systématique. L'analyse thématique a été préconisée. Elle s'est basée sur les principaux thèmes qui revenaient de façon récurrente. Les thèmes principaux qui ont émergé sont liés au contexte historique de la gestion foncière avec un focus sur les opérations de lotissement, l'arrivée de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier, ainsi que des documents de planification urbaine qui donnent les orientations de développement des communes.

La synthèse des données traitées nous a permis de faire dans un premier temps une brève analyse de la politique d'habitat au Mali en tant que facteur d'étalement spatial de la capitale Bamako et de la colonisation des terres des villages suburbains. Ensuite, nous avons analysé l'ampleur de la production des lotissements dans le périurbain, en resituant dans ces processus, le rôle des TF et enfin, analyser leurs conséquences sur les projets de planification

dans les communes autour de Bamako. La production des lotissements dans les espaces périurbains a pour conséquence d'une part la réduction des espaces cultivables, et d'autre part empêche l'exécution des projets planifiés. Au Mali, le titre foncier est le seul titre définitif de propriété reconnu au Mali et il est inattaquable. À cet effet, de nombreux projets n'ont pu voir le jour à cause de l'augmentation exponentielle de la délivrance des titres fonciers dans les espaces ceinturant la ville de Bamako.

## 2. RÉSULTATS

### 2.1. Absence de politiques efficaces de logement comme résultante de l'étalement spatial de Bamako

L'étalement urbain de Bamako n'est plus à démontrer. La superficie de la ville de Bamako s'est accrue de 19263 ha en trois décennies, en passant de 15140 ha en 1991 à 26553 ha en 2011 (PDSU, 2007). Cette expansion de la ville s'est opérée dans toutes les directions en exploitant les atouts du site. Les facteurs explicatifs de cet étalement urbain sont nombreux. Ceux qui ont retenu l'attention des professionnels de l'urbanisme et les acteurs urbains sont l'importance du logement dans la conscience du Malien par la recherche de la maison individuelle, la croissance démographique de Bamako, le coût élevé et les dures conditions de la vie locative.

L'article de Dougnon (2020, pp.115-140) en est une illustration parfaite de la course effrénée pour l'acquisition d'un chez soi, qu'il explique en ces termes « *être chez soi* » signifie « *être soi-même* », *se réaliser ici-bas et s'assurer une vie après la mort* ». Les réserves foncières des communes du District (Sotuba et l'ancien aéroport du quartier d'Hamdallaye) attribuées par le SDAU ont été confiées à l'Agence de Cession Immobilière, à certains services étatiques et aux communes qui ont toutes été consommées. L'agglomération de Bamako a connu trois plans directeurs entre 1949 et 1968<sup>3</sup>, qui n'ont jamais réussi à contrôler la croissance démographique et le développement spatial de la ville. D'autres problèmes tels que le manque de ressources humaines compétentes pour l'exécution des tâches et la mauvaise coordination dans les instances de décision rendent la gestion urbaine incohérente, complètement en déphasage avec l'évolution de la ville par des aménagements gigantesques et des infrastructures médiocres. Les différents problèmes cités ci-dessus combinés à l'échec

---

<sup>3</sup> De 1949 à 1968, le Mali a adopté trois plans directeurs d'aménagement : le Premier Plan d'aménagement et d'extension de 1949-1954 ; le plan directeur d'aménagement de 1963 appelé Plan Pierre Guy ; le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de 1968 appelé Plan Tourriol.

des politiques d'habitat à Bamako ont été un élément déterminant dans l'étalement spatial de la ville de Bamako.

Toutefois, tout semble indiquer que l'échec des politiques d'habitat à Bamako a été un élément déterminant dans son étalement spatial. « *L'expression « politiques de logements » au pluriel, signifie qu'il n'y avait pas une politique de logement ni pour Bamako, ni pour le reste du Mali avant Décembre 1995. De nombreuses politiques « fragmentaires » existent ou ont existé, mais peu d'harmonisation existait entre leurs différentes actions* » (Diarra, 1999 : 54).

À l'accession du Mali à la souveraineté nationale (1960), sous l'égide d'un pouvoir socialiste, les politiques de logements ont été entièrement étatiques. Ce régime politique, lié à un type d'organisation économique de type socialiste, avait opté pour les initiatives publiques de construction de logement. C'est dans ce sens qu'on assiste à la mise sur pied de la SEMA (Société d'Équipement du Mali). Les objectifs assignés à la SEMA dans la politique de logement du gouvernement socialiste de Modibo Keita consistaient à accorder du crédit immobilier, mener des opérations de lotissement en parcelles assainies destinées à une clientèle de fonctionnaires à faibles revenus, et construire des logements pour cadres. En même temps, cette société devait gérer le crédit immobilier que l'État mettait à la disposition des éventuels bénéficiaires de ces logements. Cette ligne de crédit était fonctionnelle à la BDM-SA (Banque de Développement du Mali) jusqu'à sa transformation en 1992, après sa faillite, en Société Anonyme. Dans les faits, c'est la construction de logements vendus clés en main qui a été de loin l'action la plus importante de la SEMA. Elle a concerné les quartiers de Badalabougou et Faladiè.

Les actions de cette société ont été très limitées dans l'espace (Bamako seulement, et encore), la création, en 1967, du Fonds National de Logement (FNL) pour la soutenir financièrement n'aura pas été suffisante. Aussi, la SEMA a été détournée de sa mission initiale : plutôt que les cadres, ce sont les commerçants qui ont eu le plus accès aux logements de la SEMA. Par ailleurs, le régime socialiste se distinguait de par la maîtrise de l'étalement de Bamako grâce aux mesures prises contre l'exode rural et la spéculation foncière (Ba, 1995 ; Diarra, 1999).

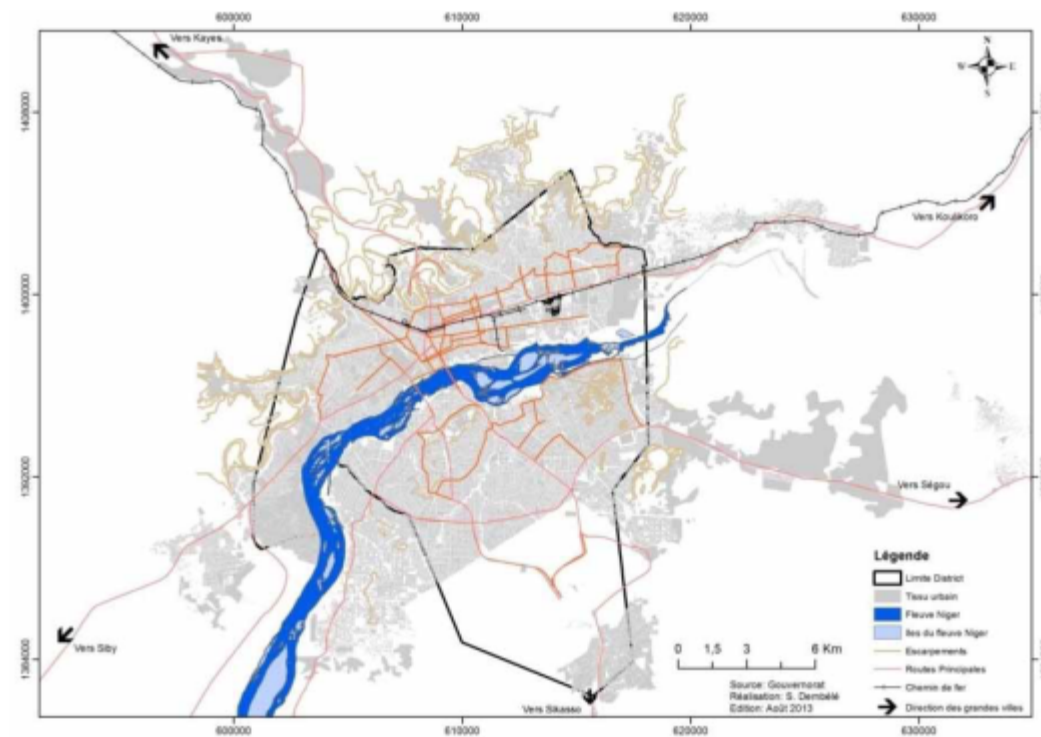
L'avènement du pouvoir militaire de Moussa Traoré en 1968 a été marqué par la poursuite des actions du programme SEMA qui va toucher d'autres quartiers de la capitale, notamment le quartier Faladiè. À la même période, d'autres petits programmes d'habitat planifié vont être tentés à Magnambougou et Sogoniko. En 1971, le Fonds National du Logement (FNL) est séparé de la SEMA et rattaché au Ministère des Travaux Publics

(ordonnance n°9 CMLN du 9 mars). Ceci traduit l'institution d'une politique de prêt bancaire pour le logement des cadres. À partir de 1979, l'offre de logement s'est ouverte au secteur privé (Faso-Kanou, Mali-Univers, Projets urbains financés par la Banque Mondiale). Mais, ces initiatives vont rester, dans l'ensemble, sans grand succès, les productions sont restées très faibles. Des difficultés de fonctionnement inhérentes aux sociétés étatiques africaines ou à très forte coloration étatique : lourdeur administrative, clientélisme, gabegie..., sont évoquées d'une part. D'autre part, les offres du secteur privé sont, financièrement parlant, trop au-dessus de la moyenne des revenus bamakois. De ce fait, les demandes acceptées sont restées insatisfaites. Or, sur le plan démographique, cette période se caractérisait par l'augmentation importante de la population de Bamako. « *Le taux d'accroissement annuel observé durant la période 1968 - 1976 est impressionnant : 12 %. En effet, on passe de 170 000 à 419 239 habitants en seulement huit ans ; un doublement de la population en moins de huit ans est un rythme de croissance trop rapide et assez rare* » (Diarra, 1999 : 48). Cette augmentation est la conséquence directe de la politique de la liberté de circulation des citoyens maliens à l'intérieur du pays, instaurée par le régime militaire.

En matière de contrôle de l'espace bamakois, l'action publique s'est traduite par un grand laxisme et par l'absence, durant cette décennie, de tout programme d'aménagement. Parallèlement, les lotissements officiels se caractérisaient par une politique discriminatoire. Ces attributions sont dans l'ensemble revenues aux groupes privilégiés. Par ailleurs, elles se sont traduites par une consommation importante de l'espace : des parcelles de 700 à 3000 m<sup>2</sup>, contre 150 à 300 m<sup>2</sup> aujourd'hui. On note aussi pendant cette période la naissance de la majeure partie des quartiers irréguliers dans la ville de Bamako (Ba, 1995). En effet, pour satisfaire la forte demande de logements qui s'exprime de manière pressante, la solution est recherchée à travers la conquête du sol auprès des filières traditionnelles de la production foncière. Au début, les parcelles étaient attribuées après présentation de quelques noix de colas, mais rapidement elles furent cédées moyennant du numéraire. Ceci ouvre la voie à la spéculation foncière. Il convient de souligner que ces politiques de « laisser-aller » et de « laisser-faire » dans la production de logements ont entraîné l'extension désordonnée et démesurée de Bamako intra-muros et se sont répercutées sur le développement spatial des communes environnantes de Bamako.

Dans la décennie 1970, des espaces périurbains non moins des villages relevant de la subdivision administrative de la région de Koulikoro sont touchés à leur tour par des opérations de lotissements. Ceci a contribué à la mobilité de la population dans les espaces

périurbains singulièrement, des villages ayant bénéficié ces opérations de lotissements. À l'échelle de la commune enquêtée, de 1998 à 2009, la population de Sanankoroba est passée de 22251 habitants à 37361 habitants. Son taux de croissance de 4,8 % de 1998 à 2009 est supérieur à la moyenne nationale qui est de 3,6% selon le RGPH, 2009 (INSTAT, 2009). Abondant dans le même sens, le Chef de Bureau du Domaine de Kati s'exprime en ces termes « *Le territoire de Kati est vaste d'environ 17 000 km<sup>2</sup>, il est périurbain et les grands espaces octroyés dans le cercle de Kati sont concédés au profit des habitants de Bamako, cela explique la pression foncière que les populations de la capitale exercent sur le sol de Kati et même les litiges créés à Bamako, leur solution de compensation est souvent recherchée à travers le cercle de Kati. Au jour le jour le marché foncier Katois est de plus en plus sollicité* » (Entretien du 15/08/2019, Kati).



**Figure 2 : L'extension urbaine du District de Bamako et environs (Source : tirée de Dembélé, 2017)**

Aussi, observe-t-on, la politique de libéralisation du secteur immobilier en 1992 se développe davantage avec l'arrivée ou la multiplication des sociétés et/ou agences immobilières. Elles occupent une place capitale dans la politique de logement du gouvernement et le décret n° 00-274/P-RM du 23 juin 2000 est venu confirmer cet état de fait (Camara, 2017). Les avantages et les garanties offerts aux promoteurs par la loi selon les autorités du Mali contribueront sans nul doute à faire baisser les coûts des logements. Cependant, il reste évident que les actions de productions de logements n'ont pas pour autant apporté de solution à la crise de logement que



connaît la ville. Forts de ces constats, naît l'initiative présidentielle, dans les années 2000, de la mise en œuvre du projet de logements sociaux de masse appelé « ATTbougou » aussi bien à Bamako que dans les autres villes du pays. Ce programme se veut volontariste avec comme objectif d'offrir « un logement décent aux populations à revenus faibles et intermédiaires », autrement dit, donner l'opportunité aux plus nécessiteux de se construire une maison selon l'expression des autorités politiques maliennes. Il a permis de réaliser, de 2003 à 2007, plus de 2000 logements sur les territoires des communes périurbaines. Non moins insuffisant et discriminatoire comme les précédents, le programme des logements sociaux « ATTbougou », de nos jours, n'est pas exempt de considérations clientélistes ; d'autres critères de sélection, plus politiques que financiers, s'imposent (Keita, 2012 ; Ba et Bertrand, 2014).

La production de logements repose donc de plus en plus sur les initiatives de ménages eux-mêmes, lesquels exploitent d'autres sources d'acquisition de parcelles notamment, la mairie, les propriétaires coutumiers et les promoteurs immobiliers. En outre, les actions de productions de logements contribuent à l'étalement de Bamako intra-muros et extra-muros comme indique l'image ci-après tirée de Dembélé, 2017.

## **2.2. La vague de lotissements<sup>4</sup> dans les communes environnantes de Bamako : le rôle des titres fonciers (TF)**

La ville de Bamako a connu un étalement spectaculaire ces trois dernières décennies. Cet étalement a imprimé à l'espace périurbain un certain dynamisme dont nous analysons l'aspect TF de la dynamique spatiale des communes environnantes de Bamako.

Jusque dans les années 2000, la quasi-totalité des communes de la ceinture du TF autour de Bamako, dans le cercle de Kati, n'était que des petits villages (Dembélé, 2017). De nos jours, elles connaissent une expansion spatiale suite à l'épuisement des dernières réserves foncières du District. Mais aussi l'attribution des TF et leurs mutations affectent les territoires de ces communes et se répercutent sur l'étalement des dites communes dont la plupart n'ont de « rural » que le nom dans le cercle de Kati. Le TF apparaît comme le facteur essentiel dans les lotissements massifs dans les communes environnantes, le TF fait l'objet de morcellement, en même temps, il influence des terres relevant d'autres sources de reconnaissance lesquelles subissent le morcellement.

L'analyse des TF montre clairement une production significative des TF dans les communes du cercle de Kati, autour de Bamako. Ce sont des communes qui sont convoitées du fait de leurs disponibilités foncières, mais surtout pour leur position stratégique par rapport

---

<sup>4</sup> Le décret n°05-115 du 9 mars 2005 fixe les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme-

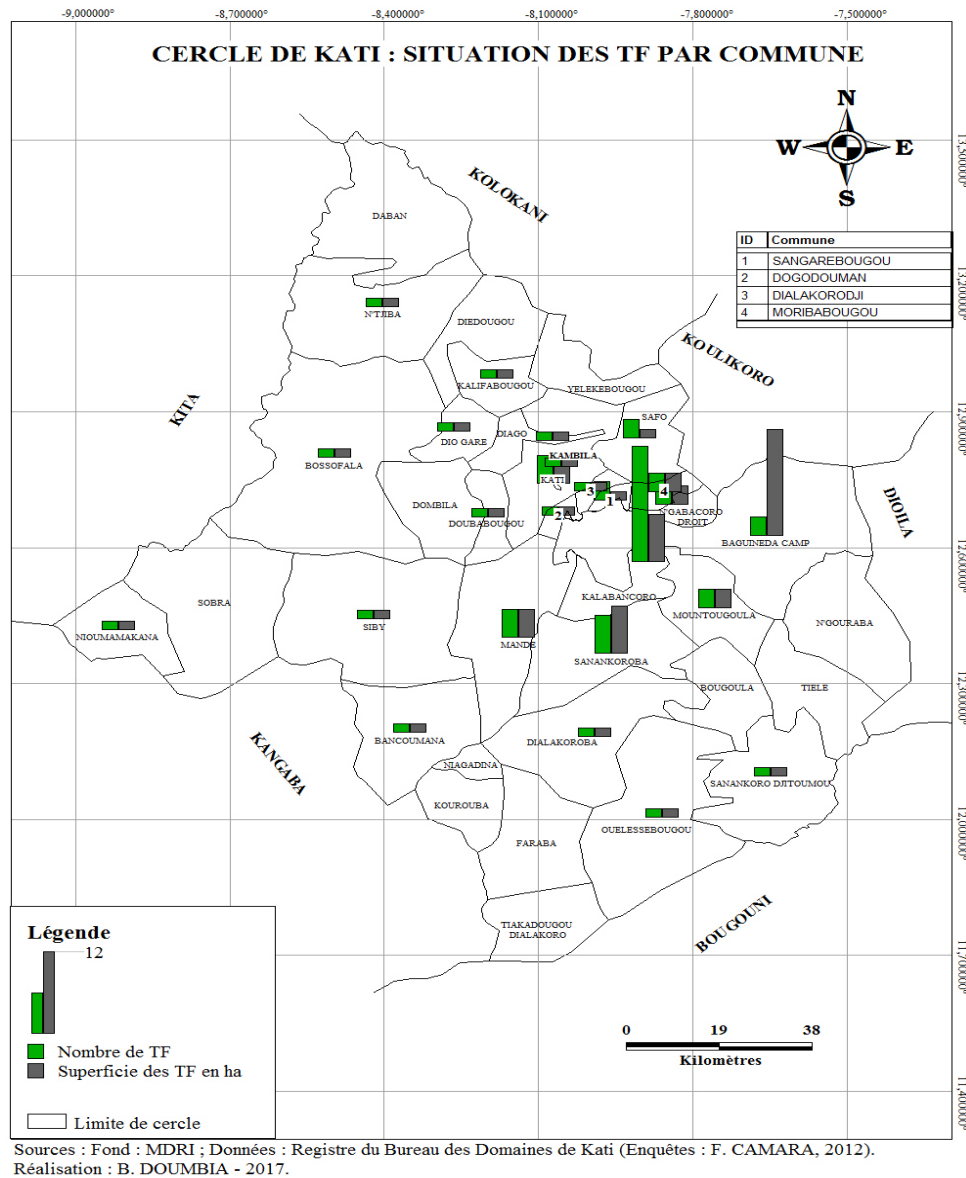
à Bamako et leur desserte par les Routes Nationales. Ce qui a favorisé l'immatriculation d'une bonne partie des terres de ces communes (Cf. Tableau et carte ci-dessous)

*Tableau 1 : caractéristiques de la ceinture des TF*

Communes	Type de communes	Localisation par rapport à Bamako	Distance (en km) par rapport à Bamako	Accès à Bamako
Doubabougou	Rural	Nord-Ouest	27	Piste
Siby	Rural	Nord-Ouest	45	RN5 <sup>5</sup>
Sanankoro-Djitoumou	Rural	Sud	75	31 km de la RN7
N'Tjiba	Rural	Nord-Ouest	90	enclavée (piste)
Nioumamakana	Rural	Sud-Ouest	125	très enclavée (piste)
Bossofala	Rural	Ouest	61	Voie ferrée et RN3
Bancoumana	Rural	Sud-Ouest	60	RN15
Dio-Gare	Rural	Nord-Ouest	30	Piste OHVN
	Rural	Nord-Ouest	22	enclavée piste et voie ferrée
Kalifabougou	Rural	Nord-Ouest	50	Piste
Dogodouman	Rural	Nord-Ouest	environ 20	Piste
Ouélessebourgou	Rural	Sud	80	RN7
Dialakoroba	Rural	Sud	35	RN7
Kambila	Rural	Nord	20	RN3
Dialakorodji	Rural	Nord	environ 15	Piste
Baguinéda	Rural	Est	30	RN6
Sangarébourgou	Rural	Nord	12	RN14
Safo	Rural	Nord	15	enclavée (piste)
Mountougoula	Rural	Sud-Est	24	RN6
Moribabougou	Rural	Nord-Est	environ 15	RN14
N'Gabacoro-Droit	Rural	Nord-Est	environ 20	RN14
Kati/ 10 Qrtiers/3Vlge	Urbain	Nord	15	RN3
Mandé	Rural	Sud-Ouest	environ 20	RN5
Sanankoroba	Rural	Sud	35	RN7
Kalabancoro	Rural	Sud-Ouest	Environ 07	Piste asphaltée

Source : F. CAMARA, 2013

<sup>5</sup> Route Nationale



**Figure 3 : Situation des TF par commune dans le cercle de Kati**

Du point de vue administratif, le titre foncier est considéré comme le document administratif de sécurisation foncière optimale en ce sens qu'il s'obtient après accomplissement d'une procédure administrative minutieuse. Outre l'association de différents services administratifs dans la procédure d'acquisition et de l'officier public et/ou privé (notaire, juge, greffier, Procureur, géomètre expert), la procédure d'immatriculation s'accompagne d'une publicité (l'insertion dans les journaux, l'affichage devant les tribunaux, etc.) à l'endroit des tiers ou du public. De ce fait, le TF représente le droit le plus absolu qui peut être détenu sur un terrain. Ce droit, définitif et inattaquable aux yeux de la loi, renferme : « *l'usus* » - le droit d'user de la chose, « *l'abusus* » - le droit d'en disposer, de l'aliéner provisoirement ou définitivement et « *le fructus* » - le droit d'en recueillir les fruits (Loi N°86

- 91 / AN - RM du 12 juillet 1986). Le TF consacre la propriété privée et l'immatriculation ou la procédure de l'immatriculation est le moyen d'y parvenir. L'immatriculation est la phase qui permet l'identification du terrain par le bornage de celui-ci et l'attribution d'un numéro chronologique au livre foncier.

La personne détentrice de titre définitif a tout le droit sur sa propriété (droit d'usage, de jouissance et de disposition). Ceci est confirmé par les dispositions de la Loi n°02- 008/ du 12 février 2002 portant modification et ratification de l'Ordonnance n°00- 027/P-RM du 22 mars 2000 portant Code Domanial et Foncier. En définissant la propriété foncière des particuliers, le CDF stipule à son Article 4 que « *Le patrimoine foncier des autres personnes physiques ou morales comprend tous les immeubles détenus par celles-ci en vertu d'un titre foncier transféré à leur nom à la suite de la conversion d'un droit de concession en titre de propriété immatriculée, d'une cession ou de tout autre mode de transfert d'un titre foncier* ».

Le CDF spécifie que l'immatriculation est définitive ; qu'aucun immeuble immatriculé ne peut être replacé sous son régime juridique antérieur (Article 76). Ainsi, « *le titre foncier est définitif et inattaquable ; il constitue, devant les juridictions maliennes le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation* » (Article 169 du CDF). Ce qui signifie que dès lors qu'un TF est créé, la loi lui attache un caractère définitif. Il est plus qu'évident que l'immatriculation foncière est considérée comme la source unique de toute légitimité foncière et, par conséquent, les droits coutumiers ne peuvent accéder au statut de propriété qu'à travers cette formalité. Dans bien des cas, les acquéreurs des TF font d'abord recours aux terres coutumières (acquisition auprès des propriétaires coutumiers), ensuite établissent un droit provisoire de type lettre d'attribution jusqu'au TP sur les terres acquises, avant d'immatriculer le terrain au nom de l'État et sa cession administrative en TF.

Certes, beaucoup de TF découlent de cette procédure, cependant, depuis la moitié des années 2000, de plus en plus, des titres demandés par « convoitises » et des « cessions directes » sont recourus par les acquéreurs. Cette voie d'immatriculation court-circuite les délimitations de concession. Dans ce cas, l'État, à travers ses services domaniaux, établit des droits formels de propriété sur son Domaine privé sans passer par l'attribution d'un document provisoire (lettre d'attribution, permis d'occuper, CUH, CRH, titre provisoire). L'État malien se considère comme le maître et le gérant de toutes les « terres vacantes et sans maître », car, par la définition extensive de son domaine privé, il englobe aussi bien les terres immatriculées en son nom ainsi que celles non immatriculées. La propriété étatique

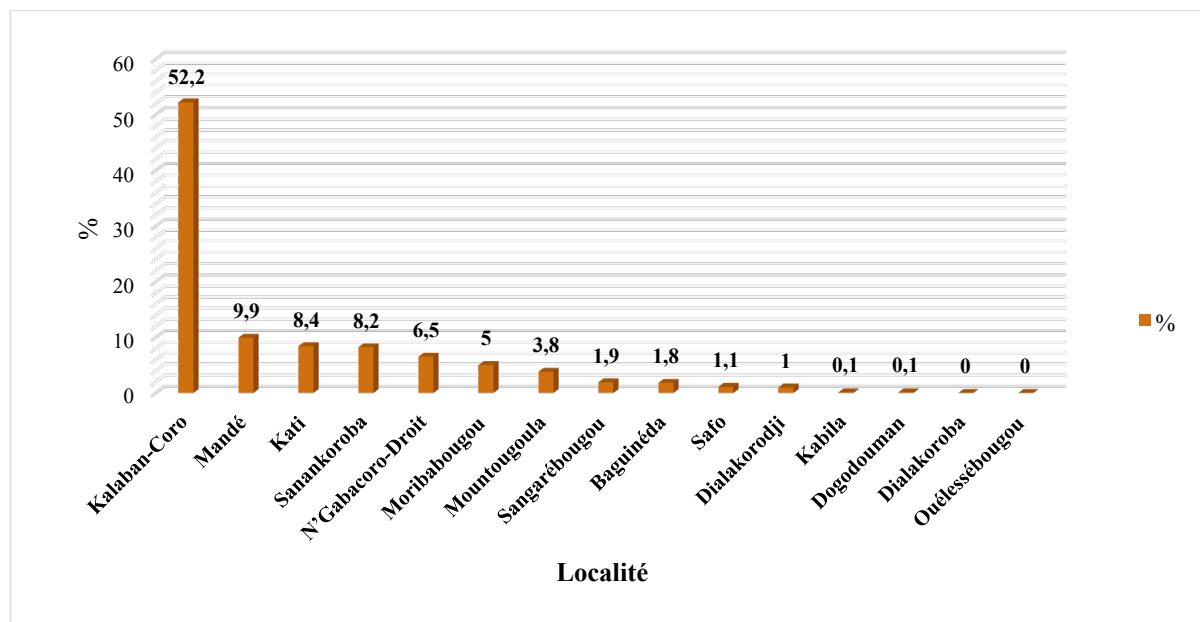
est ainsi érigée en principe général de droit. Avec la décentralisation, les collectivités territoriales ont acquis une certaine autonomie dans la gestion de leur collectivité, mais sans accompagnement financière de la part de l'État. Plusieurs acteurs se côtoient dans la gestion foncière notamment l'administration territoriale à travers ses représentants (sous-préfets, préfets, gouverneurs, maires) et les autorités coutumières. Pour une bonne gestion foncière, une voie unique d'octroi des terres notamment par le service du domaine et cadastre s'avère nécessaire. Ainsi en dispensant les autres attributaires de terres cités ci-dessus et en optant pour une voie officielle d'octroi, il y a de fortes chances d'éviter les doubles emplois synonymes de conflits fonciers.

Une troisième source d'immatriculation procède du morcellement de TF mères créés antérieurement. 98% des TF créés entre 1991 et 2010 procèdent d'un morcellement. Les étapes du processus d'immatriculation par la diminution d'un TF mère antérieur consistent à formuler une requête d'autorisation préalable de lotissement. Cette requête est adressée au directeur régional de l'Urbanisme (de Koulikoro par exemple), en précisant le lieu et situation du terrain. À la réception de la requête, le directeur régional, à travers son service local, fait des investigations, notamment se rendre sur le terrain, voir si la parcelle en question est dans le périmètre d'urbanisme en faisant recours au Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) (ce document définit les vocations des terrains), prendre les coordonnées géographiques de la parcelle. Ces données sont ensuite traduites dans le SDU afin de savoir si cette concession rurale (CR) se trouve actuellement dans la zone à vocation d'habitation. Après ces opérations, s'il n'y a pas de problème techniquement parlant, le directeur régional répond à l'intéressé pour l'informer de l'autorisation préalable de lotissement. La procédure ne commence véritablement qu'après l'obtention de celle-ci. Par ce biais, la procédure exige des aménagements appropriés en termes d'infrastructures et d'équipement (travaux de voirie, d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électrification et de téléphonie) de la zone à morceler pour qu'elle accueille les constructions qu'entreprendront les futurs occupants. En outre, les frais de changement de vocation doivent être payés par l'intéressé au niveau du bureau des domaines et de cadastre de Kati. C'est la différence entre le prix du terrain agricole et celui de l'habitat. Actuellement, le prix du terrain d'habitation dans la commune d'étude est estimé entre 2000<sup>6</sup> à 2800<sup>7</sup> Francs CFA le m<sup>2</sup>, d'après le décret N°2019- 0113/p-RM du 22 février 2019.

---

<sup>6</sup> Ce montant correspond à la parcelle de terrain ordinaire à usage d'habitation.

À partir de cet instant, la parcelle cesse d'être rurale et devient urbaine à usage d'habitation. Ainsi, 25 communes sur 37 du cercle de Kati enregistrent 43 694 TF entre 1991 et 2010. Elles sont différemment touchées par les pratiques de morcellement des TF. Celles jouxtant Bamako se démarquent par l'importance des morcellements, dont la commune étudiée (Cf. figure ci-après).



**Figure 4 : Pourcentage des titres créés par morcellement d'un titre-mère par commune entre 1929 et 2010 dans le cercle de Kati.**

Source : Registres des TF du cercle de Kati.

Depuis quelques années, la tendance foncière, dans ces communes, semble être la diminution de titres déjà existants.

Les morcellements sont de plus en plus complexes. Ils peuvent mobiliser un seul « TF-mère » comme ils peuvent impliquer un groupe de « TF-mère » (Camara, 2017). Toutefois, les morcellements sont l'occasion de changement de vocation des terres. Malgré que le changement de vocation de terrain soit un acte légal selon les dispositifs législatifs et réglementaires (décret n°05-115 du 9 mars 2005 fixant les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme), des limites existent dans ce dispositif parce qu'il prône en même temps la préservation des espaces agricoles. Dans la plupart des cas, les mesures de viabilisation qui sont préconisées dans les procédures de morcellement connaissent bien d'insuffisances et d'irrégularités : trafic d'influence, de la corruption, du

<sup>7</sup> C'est lorsqu'il s'agit de parcelle de terrain résidentielle à usage d'habitation. « Une parcelle est réputée résidentielle lorsqu'elle est située dans une zone d'habitation de haut standing avec un environnement viabilisé (alinéa2 de l'article1) ».

clientélisme (Camara, 2021 ; Bertrand. 2006 et 2015 ; Durand-Lasserre et al., 2012 et 2015 ; Farvacque et al., 2007).

Au-delà des TF, des terres relevant d'autres sources de reconnaissance sont concernées par les pratiques de lotissement, notamment les terres coutumières. Cependant, la réalisation de ces projets est soit initiée, soit influencée par des acteurs invisibles. Ceux-ci jouent-ils un rôle de conseiller en fournissant aux paysans des informations ou encore en donnant des orientations et quelquefois en entreprenant des démarches administratives. Aussi, leurs stratégies consistent à exercer une pression sur les acteurs de la gestion foncière afin d'engager des opérations de morcellement/lotissement ou en à dissuader au nom du développement des localités concernées. Ces acteurs invisibles et influents sont associés dans les décisions relatives à la gestion foncière des terroirs. D'où ce témoignage : « [...] *Ce sont les villageois même, à travers leurs ressortissants qui résident à Bamako qui ont véhiculé cette idée de morcellement. C'est ainsi que le chef de village et ses conseillers ont pris la décision de morceler les terres [...]* » (B. D., conseiller au chef de village, entretien du 11/01/2013, Koniobla).

Une autre stratégie investie par le paysan dans le morcellement et / ou lotissement consiste à associer les agents de l'État et des géomètres dans le processus. Les propos de notre interlocuteur indiquent que les propriétaires coutumiers impliqués dans les morcellements/lotissements des terres sollicitent l'expertise des représentants de l'État et des géomètres dans la procédure : « [...] *concernant notre propriété coutumière (pour notre clan), nous avons morcelé des centaines de lots d'habitations et les avons vendus de 2003 à 2004. Nous avons fait recours au service du géomètre (payer en nature) de la préfecture de Kati et la mairie. Présentement, nous avons un projet de morcellement, du moins déjà morcelé. Le géomètre a morcelé plus de 200 lots, avec des espaces de culte, marché...Mais on attend l'autorisation de la mairie (qui doit délivrer le document) pour vendre ces lots* » (entretien du 22/01/2013, Sanankoroba)

L'association de ces agents à la procédure répond à un besoin d'assurer un minimum de sécurisation des droits fonciers acquis par le fait de l'intervention des agents publics officiels (qui agissent selon des normes officielles). Les sous-préfets interviennent pour régulariser les ventes suivant les procédures légales par la délivrance au propriétaire coutumier, des documents administratifs (bulletins). Ces documents attestent que le morcellement et l'attribution des terres ont été acceptés par le préfet ou le sous-préfet. L'intervention du géomètre répond à une logique de la gestion rationnelle de l'espace, en se basant sur le schéma d'aménagement pour les communes qui en sont dotées, d'une part.

D'autre part, le recours au géomètre s'explique par un manque de moyens (économique et relationnel) du paysan afin de se procurer d'un titre de propriété.

De ce fait, les attributions coutumières obéissant à ces procédures se dotent de plus de légitimité et de légalité. Ces pratiques, combinant la légalité et la légitimité locale (traditionnelle), émergent de plus en plus.

Par conséquent, l'on assiste à la production dérèglementée de logements, à la banalisation des normes urbanistiques d'aménagement foncier dans et autour de Bamako. Dans le meilleur cas, ce sont des îlots d'habitations qui émergent sur le territoire des communes périurbaines à l'allure urbaine avec des résidents qui réclament plus de viabilisation (eau potable, électricité et voies d'accès aménagées). Dans la pratique, ces îlots ne répondent pas aux normes urbanistiques en termes d'aménagement (Cf. photos ci-après).



**Programme immobilier de l'ACI (lotissement de 6000 parcelles à usage d'habitation et commerciale à Baguinéda, cercle de Kati ; des parcelles avec peu voire sans travaux de viabilisation).**

**Source : tirée de Dembélé, 2017**





**Des parcelles en TF dans le village de Sanankoroba, cercle de Kati ; futurs terrains d'habitation en vente.**  
Source : cliché Camara, 2019

### **3.3. La vague de lotissements dans les communes environnantes de Bamako : entre opportunités d'urbanisation et contraintes de développement**

La question foncière est toujours vive, et ne fait que se déplacer sur la périphérie de Bamako. Les lotissements administrés débordent et les quartiers spontanés explosent. Au Mali, les acquisitions des terres en zones périurbaines étaient au départ encouragées par les autorités de la première République. Elles s'opéraient au travers des lotissements et attributions de concessions rurales. Les quartiers de Korofina et Titibougou en sont des illustrations parfaites avec d'importantes superficies (près de 1600 m<sup>2</sup>). Ces vastes superficies ont été attribuées dans le but de promouvoir les activités agro-pastorales. Ces attributions

dans les zones périphériques sont des champs appartenant à des personnes résidentes et travaillant en ville.

À cet effet, la quasi-totalité des communes de la ceinture de TF autour de Bamako affiche les mêmes caractéristiques en termes de réduction de la savane et d'augmentation des zones d'habitations. Cette diminution peut être mise en relation avec les différents investissements fonciers des citoyens sur les espaces des communes. Les communes périurbaines sont sous l'influence de la ville de Bamako qui compense sa pénurie foncière par l'annexion des espaces les plus proches. Sont implantées des unités industrielles telles que Bramali ; Sigaz ; Total gaz ; Faso gaz ; Sitel Mali ; Oasis ; Grand Moulin, etc. Tous ces investissements nécessitent de vastes domaines fonciers qui diminuent considérablement les réserves foncières de la commune et de ses villages environnants. Ces programmes industriels et d'habitations sont des grands facteurs de développement qui ont donné un élan considérable aux villages environnants notamment dans la commune de Sanankoroba qui à leurs tours commencent à s'urbaniser.

Selon le sous-préfet de Sanankoroba, B. D, *« les réserves foncières existent à Sanankoroba depuis 1962 à l'initiative du Président Modibo Keita. Elles étaient destinées à accueillir le camp des militaires et leurs équipements, parce que dit-il, dans un avenir très proche, les Bamakois viendront chercher la terre à Sanankoroba, et autant faire des réserves foncières avant que les Bamakois ne s'en accaparent de tout, et ces réserves existent encore de nos jours. Mais l'un des problèmes des réserves est la création sur des parcelles d'autrui sans aucune forme de procédure. Quelque temps après, l'on se rend compte que ces réserves ont été vendues à des agences immobilières, qui les lotissent, les transforment en TF pour accueillir les terrains à usage d'habitation ou des activités industrielles »* (entretien avec le Sous-préfet de Sanankoroba 26/02/2019). Ces différents investissements constituent, d'une part, une opportunité de développement de ces communes, et de l'autre, ils portent préjudice aux activités agricoles par la diminution des superficies.

Les opportunités d'urbanisation des communes environnantes de Bamako sont davantage en demi-teinte. Tous ces investissements nécessitent de vastes domaines fonciers qui diminuent considérablement les réserves foncières des communes et de ses villages environnants. Par ailleurs, la réalisation de ces lotissements ne s'accompagne pas d'une vision de planification globale de la commune. Or, les Schémas directeurs d'aménagement communaux fixent les grandes orientations de la vocation première des sols, quand bien même beaucoup de ces communes n'en soient pas dotées. Nous pouvons constater qu'aucune politique par rapport à la protection de la vocation des espaces agricoles et naturels à Bamako

et environs n'est mise en œuvre, hormis les forêts classées. Ceci rend de plus en plus ces espaces agricoles et péri-urbains vulnérables face à l'urbanisation. De ce fait, la question de l'approvisionnement de Bamako en produits céréaliers et maraîchers et celle de l'accessibilité des populations pauvres à ces produits essentiels pour leur survie se posent. La question de pérennité de l'agriculture périurbaine et la problématique du transfert de terres coutumières sont bien réelles. Ainsi l'équilibre environnemental que ces espaces naturels doivent apporter se trouve compromis.

Les populations des communes environnantes vivent avec crainte la production significative des TF ainsi que la vague de lotissements dont ils font l'objet. Les propos de l'informateur suivant sont révélateurs : « *Ils en font des TF comme ils pensent. Ils pensent que tout doit être de l'habitat. Or, nous avons dit dans notre schéma directeur que tout ne peut être de l'habitat. Parce qu'en mettant tout dans l'habitat, les gens vont vivre de quoi, en tant que cultivateur, en tant qu'agriculteur, tu vas vivre de quoi, donc, c'est des problèmes qui se posent aujourd'hui qu'il faut corriger...* » (Entretien du 17/02/2013, Sanankoroba). Cet autre informateur d'enchaîner : « *Dans le cercle de Kati, il est difficile d'acquérir des champs, tout est loti, et pourtant personne ne loge là-bas, parce que qui va aller vivre en brousse, et ça reste à l'état de brousse, tu mets 10 millions là-bas, tu jettes dans la brousse* » (entretien du 26/02/019, Bamako).

La vague de parcellements (lotissements) est donc présentée ici comme une pression sur le territoire communal. Par ailleurs, même si les lotissements constituent une voie royale vers l'intégration de la localité dans le tissu urbain, on observe une certaine reconnaissance de la part des habitants de certains des villages de Sanankoroba, à l'instar des autres communes périurbaines de Bamako, comme étant les principaux acteurs de la ville (Bertrand, 2021). L'évolution des habitudes (consommation, commodités) qu'on peut qualifier d'adaptatives, d'émancipatrice et résiliente, est liée aux impératifs économiques et urbanistiques portés depuis la capitale. En outre, il n'en demeure pas moins que ces lotissements constituent de réelles menaces d'insécurité foncière pour les populations locales. Le développement de Bamako se joue hors de ses limites depuis une vingtaine d'années. Cet étalement extensif dans le cercle de Kati bouscule les programmations territoriales d'autant plus qu'il n'est pas prêt à se freiner. Il était question de refonder le périmètre urbain, la gouvernance, dès les années 2000 au moment où la capitale malienne commence à déborder de son cadre administratif vers le cercle de Kati. En effet, des communes rurales sont pressenties pour devenir de nouvelles communes urbaines. D'ailleurs, « la création du Grand

Bamako<sup>8</sup>, qui rattacherait quelques-unes des communes périurbaines à l'actuel District de Bamako, est en discussion » (Ville de Bamako, 2012, cité par Durand-Lasserre et al. 2015 :4). Nombreux sont les lotissements qui s'opèrent en marge de ce nouveau découpage territorial. Ce contexte de flou et d'incertitudes amplifie la crainte des populations de nombreuses communes environnantes, y compris celle de Sanankoroba.

### 3. DISCUSSION DES RÉSULTATS

En l'absence de politiques efficaces de logement, les résultats de nos investigations ont révélé que la mauvaise coordination des instances de décision rend la gestion urbaine incohérente, complètement en déphasage avec l'évolution de la ville par des aménagements gigantesques et des infrastructures médiocres. Les nombreux SDAU et PUS destinés à contenir l'urbanisation de l'agglomération de Bamako ont montré leurs limites.

Dans le cadre des logements, des auteurs comme Keita (2012) et Ba et Bertrand (2014) ont révélé que de 2003 à 2007, plus de 2000 logements sociaux ont été réalisés sur les territoires des communes périurbaines de Bamako. La production de logements repose donc de plus en plus sur les initiatives des ménages eux-mêmes, lesquels exploitent d'autres sources d'acquisition de parcelles notamment, la mairie, les propriétaires coutumiers, les promoteurs immobiliers. Par ailleurs, l'épuisement de la réserve foncière de Bamako (Bourdarias, 1999 ; Bertrand, 2012) a conduit à une réorientation des projets de production des logements sur les réserves foncières des nouvelles communes, définies à la fin des années 1990, dans la région de Koulikoro. C'est également dans ce sens que le projet de logements sociaux initié par les Malaisiens et la construction de logements dans la commune de Kambila pour les Forces armées maliennes ont vu le jour.

En plus, compte tenu de la pression démographique et la forte demande des espaces à usage d'habitation, l'expansion spatiale de Bamako s'est traduite par la création et le changement de vocation des titres fonciers (TF) dans les communes périurbaines de cette ville. Dans ces communes, la tendance foncière semble être la diminution de titres déjà existants. Plus de 99% des titres créés sont enregistrés entre 1991 et 2010, période durant laquelle la moyenne annuelle dépasse les 1263 créations. Mais si ce boom des parcellements, quand bien même ses prémices remontent aux années 1980 dans la capitale (Barry, 1983), s'est accentué dans la périphérie de Bamako à la faveur de la démocratisation et de la

---

<sup>8</sup> Huit communes adjacentes sont concernées, à savoir, les communes de Baguinéda, Dialakorodji, Dogodouman, Kalabancoro, Mandé, Moribabougou, Mountougoula et N'Gbakoro dans le cercle de Kati faisant partie de notre zone d'étude.

décentralisation, il a atteint son paroxysme à partir des années 2000 à 2010. Cette situation se confirme également par une étude réalisée par Dembélé (2017) qui indique que dans les années 2000, la quasi-totalité des communes de la ceinture du TF autour de Bamako connaît une expansion spatiale due à l'épuisement des dernières réserves foncières du District.

Les résultats de nos études ont montré plusieurs stratégies d'opérations de morcellement ou lotissement au nom du développement des localités concernées. Dans ces dernières décennies, ces communes enregistrent des milliers de TF qui font l'objet de morcellement et de changements de vocation (du rural à l'urbain). Ces résultats corroborent ceux obtenus par Kirat et Torre (2008) qui estiment que face aux dynamiques d'urbanisation, les espaces périurbains sont convoités pour leur disponibilité foncière qui permet l'implantation d'ensembles résidentiels, d'infrastructures, d'équipements, d'activités économiques, etc. C'est ainsi que 70% des TF autour de Bamako ont vocation d'habitation. Ces morcellements privés contribuent beaucoup à l'extension de la ville avec l'accueil de nouveaux acquéreurs en quête de parcelle moins chère.

Ces programmes industriels et d'habitations sont des grands facteurs de développement qui ont donné un élan considérable aux villages environnants qui, à leur tour, commencent à s'urbaniser. Les résultats des travaux de recherche de Dembélé (2017) mettent en évidence l'expansion du bâti de la commune de Sanankoroba où la superficie de l'espace est passée de 870 ha en 2006 à 6953 ha en 2014, soit une augmentation d'environ 8 fois en 8 ans. La même tendance est perceptible au Burkina, qui depuis l'instauration du processus de décentralisation, connaît un foisonnement d'opérations de lotissement (Hilgers, 2008). Ces opérations de lotissements mettent en jeu les intérêts des personnes impliquées dans la gestion des espaces périurbains. Les confrontations se durcissent entre puissance publique ou nouveaux pouvoirs communaux, commerçants et sociétés immobilières, spéculateurs urbains et ruraux, dans la perspective de rentes à tirer de petites parcelles à bâtir (Bertrand, 2012).

L'une des stratégies découle de l'association des acteurs invisibles et influents (villageois mêmes, à travers leurs ressortissants) et le chef de village et ses conseillers pour la prise de décision et de morcèlement des terres relevant de leurs terroirs. L'association des agents (représentants de l'État et des géomètres) à la procédure répond à un besoin d'assurer un minimum de sécurisation des droits fonciers acquis par le fait de l'intervention des agents publics officiels (qui agissent selon des normes officielles). En revanche, le rapport des « États Généraux du Foncier », 2009 indique que : « Le non-respect des procédures de lotissement des parcelles de terrain, en matière de promotion immobilière éditée par : [...] - le décret N°05-115/PRM du 09 mars 2005, fixant les modalités de réalisation des différents

types d'opérations d'urbanisme [...] ». Ce constat est validé dans le rapport 2011 du Vérificateur général (République du Mali, 2011) qui a dénoncé des irrégularités dans la procédure. Les mesures préconisées ne sont guère applicables à cause du trafic d'influence, de la corruption, du clientélisme. Ceci est confirmé par des travaux de chercheurs (Bertrand, 2006 et 2012 ; Durand-Lasserre et al, 2012 et 2015 ; Farvacque et al, 2007 ; Koumaré, 2020).

Un autre phénomène est remarquable dans les communes périphériques de Bamako. C'est la recomposition spatiale des espaces ruraux, due à l'accaparement à grande échelle des superficies cultivables par les citadins, le changement de statut de la terre, la vente précipitée des espaces par les ruraux par crainte d'expropriation contribuent à réduire les superficies cultivables dans les territoires péri-urbains. Les paysans sont obligés pour ne pas perdre tout le capital foncier légué par les ancêtres, de proposer leurs terres de culture à l'auto-lotissement, aux ventes précipitées pour sauver ce qui peut l'être et se mettre à l'abri d'éventuelles expropriations de la part de l'élite urbaine. Ce manque d'espaces a, par exemple, été préjudiciable à la concrétisation de certains projets dans la commune de Sanankoroba où le conseiller du chef de village Y.T s'exprimait ainsi « *Le Conseil national des jeunes a eu trois propositions de construction, mais par manque de terres, les deux projets n'ont pas été exécutés, car les terres manquent en ville comme en brousse* » (Entretien du 25 /02/2019, Sanankoroba).

La recomposition et l'immatriculation des terres des communes périphériques à grande échelle sont manifestes dans d'autres pays comme l'atteste le résultat obtenu par Alphonse Yapi-Diahou (2014 : p.25) dans l'ouvrage « Métropoles aux suds, le défi des périphéries » qui soutient que « *les terrains agricoles des périphéries sont le théâtre des nouvelles opérations immobilières* » si bien que les lignes de rupture entre Cocody, quartier résidentiel de haut standing et Bingerville sont effacées. Des résultats similaires sont obtenus par Koffi (2007) et de Oloto, et al (2012) qui indiquent que l'urbanisation d'Abidjan s'est faite au détriment du couvert forestier avec la destruction de plusieurs centaines d'hectares de forêts et que le dynamisme de Lagos comme un centre urbain ne peut être arrêté, mais les mesures de précaution peuvent être prises pour limiter son influence sur la périphérie.

## Conclusion

Depuis une vingtaine d'années, la croissance urbaine de la capitale (Bamako) dépasse les programmations urbanistiques établies. Ceci découle de l'épuisement de la réserve foncière de la ville de Bamako. Suite à ce problème, tous les grands projets d'habitat et d'équipement de Bamako sont orientés vers les communes environnantes, accentuant la pression sur le foncier de ces localités. L'étalement de Bamako a ainsi imprimé à l'espace périurbain un certain dynamisme qui se traduit par de lotissements massifs dans les communes environnantes de Bamako appelées ceinture de TF (titre foncier) autour de Bamako. La vague de lotissements est un fait majeur auquel les communes environnantes de Bamako font face ces dernières années.

Les résultats de l'étude rendent compte des incertitudes croissantes que la multiplication de lotissements impacte sur la planification des communes environnantes, voire sur leur développement. Certes, ces incertitudes augmentent les possibilités de conflits entre différents acteurs impliqués à cause du double emploi des parcelles vendues. Sur le plan de l'équipement, on pourrait noter des inégalités socio-spatiales. Les sites issus des programmes immobiliers bénéficient des équipements dans des proportions certes insuffisantes, mais meilleures qu'aux autres parties de la commune. L'augmentation de lotissements réduit la disponibilité en terres pour les acteurs de l'agriculture. Outre la production, la distribution des produits, crée des emplois ; l'agriculture dans les communes autour de Bamako contribue aussi à assurer tant bien que mal la sécurité alimentaire des paysans. Enfin, la future programmation territoriale de ces communaux se trouve prise en otage, en ce sens que les schémas communaux ne s'imposent pas lors de ces lotissements. Mais alors qu'une sécurisation foncière semblerait nécessaire face à de nombreux risques d'insécurité foncière, d'autant plus que le problème n'est pas tant un frein à la sécurité alimentaire, à l'essor économique, mais menace la paix et la cohésion sociale que les autorités du pays ont entrepris la mise en place d'un cadastre foncier et urbain dans le district de Bamako et dans le cercle de Kati. Le NINACAD (numéro d'identification national unique cadastral) est l'identifiant national unique pour toute parcelle qui a été institué en Conseil des Ministres par le décret N° 0112/P-RM du 22 février 2019. À ce titre, il est le seul référentiel reconnu par les services chargés des domaines, du cadastre et des impôts. Dans sa première phase, le territoire prioritaire du projet de réforme couvre le district de Bamako et le cercle de Kati, où la situation foncière est particulièrement préoccupante.

L'objectif principal visé par cette réforme est de contribuer à asseoir la paix sociale et améliorer le développement économique du Mali grâce à la sécurisation des droits de propriété et la gestion des conflits. Le rôle assigné à ce dispositif digital est l'identification du propriétaire de chaque parcelle, de permettre le paiement de l'impôt foncier (seuls les bâtiments loués par l'État). Aussi avec l'avènement de la démocratie et la décentralisation, les mairies ne disposaient pas de ressources financières suffisantes pour le développement de leurs communes. Cette réforme aboutira à la mise en place du cadastre et permettra de refonder les rapports sociaux et promouvoir la bonne gouvernance. Toutes fois, ce système de cadastre est-il une panacée au problème que connaît la gestion foncière au Mali, singulièrement freiner cette vague de lotissements dans les communes riveraines de Bamako, dont celle de Sanankoroba ?

### Références bibliographiques

BA Mamadou Fadiala, BERTRAND Monique, (2014), Mesures démographiques et politique du logement dans la capitale malienne : un programme social au regard des pratiques résidentielles bamakoises, 2014, Actes du XVII colloque international de l'AIDELF sur Démographie et politiques sociales, Ouagadougou, novembre 2012, 22 p.

BA, Mamadou Fadiala, (1995), Quartiers spontanés et gestion partagée des services urbains à Bamako, Paris : Thèse de doctorat de l'Université de Bordeaux, Institut Louis Papy, 368p.

BARRY Coumbel, (1983), L'appropriation urbaine des espaces agricoles dans le district de Bamako, Géographie ENSup, 68p.

BERTRAND Monique, (2021), « Bamako : de la ville à l'agglomération ». IRD Éditions, 2021 - 340 p.

BERTRAND Monique, (2006). « Foncier débridé / foncier bloqué. Enjeu récent de la décentralisation ou alternance centrale dans l'histoire longue des communes urbaines maliennes ? », in FAY Cl., KONE Y.F., QUIMINAL C. (dir.), Décentralisation et pouvoirs en Afrique. En contrepoint, modèles territoriaux français. Paris, IRD Éditions (Colloques et séminaires), pp. 179-198.

BERTRAND Monique, (2015), « Du District au « grand Bamako » (Mali) : réserves foncières en tension, gouvernance contestée ». Cybergeo : European Journal of Geography [En ligne]. <http://cybergeo.revues.org/27383>.

BOURDARIAS Françoise, (1999). « La ville mange la terre. Désordres fonciers aux confins de Bamako ». Journal des anthropologues, 77-78, <http://journals.openedition.org/jda/307>.

CAMARA Fatoumata, (2017) « Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages », Vertigo. La revue électronique en sciences de l'environnement, vol. 17, n°1 [En ligne]. <http://journals.openedition.org/vertigo/18547->



CAMARA Fatoumata, (2021), « *Des concessions rurales aux titres fonciers : évolution de la vocation des sols dans l'environnement périurbain de Bamako* » In BERTRAND (dir.), Une Afrique des convoitises foncières Regards croisés depuis le Mali. Cahiers Afriques Sciences Humaines et Sociales, vol.31, Toulouse, pp.195-212.

CAMARA Fatoumata. (2017). Les titres fonciers autour de Bamako : volonté d'investissement rural ou spéculation foncière. Bamako, Institut Supérieur de Formation et de Recherche Appliquée, Thèse de doctorat de géographie, 427 p.

DEMBELE Samba, (2017), « *Dynamique Socio-spatiale de la ville de Bamako et Environs. Normandie, Normandie Université* », Thèse de doctorat de géographie, 357 p.

DIARRA Balla, (1999), « *Dynamique spatiale et politiques urbaines à Bamako : le rôle des images satellites SPOT dans la gestion des villes* ». Thèse de doctorat en Espaces méditerranéens et relations nord-sud; Université Aix-Marseille I. 280p.

DJIRE, Moussa, (2004). Mythes et réalités de la gouvernance locale : l'expérience de la commune rurale de Sanankoroba, Mali. éd. IIED. Dossier 130, 40p.

DOUGNON Isaïe, « *Être chez-soi* » à Bamako ou la vie après la mort », Cahiers d'études africaines [En ligne],237 2020, URL : <http://journals.openedition.org/etudesafricaines/29025> ; DOI :[https://doi.org/10.4000/etudes\\_africaines](https://doi.org/10.4000/etudes_africaines).

DURAND-LASSERVE Alain, DURAND-LASSERVE Maÿlis, SELOD Harris, (2015),. Land Delivery Systems in West African Cities: The Example of Bamako, Mali. Washington, DC, World Bank and Agence Française de Développement, 106 p.

DURAND-LASSERVE Alain, Selod Harris, (2012). "Land Markets and Land Delivery Systems in rapidly expanding West African cities. The case of Bamako". World Bank's Knowledge for Change Program. August 26, 18 p.

FARVACQUE-VITKOVIC Catherine, et al., (2007). Development of the cities of Mali: Challenges and priorities. World Bank, Africa Region working paper series, n°104, 79 p.

HILGERS Mathieu, (2008). Politiques urbaines, contestation et décentralisation Lotissement et représentations sociales au Burkina Faso, Autrepart, pp : 209-226.

INSTAT, (2009), Institut National de la Statistique, enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) du Mali.

KEITA Boulaye. (2013), « *Le marché foncier de Bamako et l'économie informelle* ». Accessible sur <http://www.erudite.univ-paris-est.fr/evenements/colloques-et-conferences/atm-2013-communications-full-papers/>?

KIRAT Thierry, TORRE André, (2008), Territoires de conflits. Analyses des mutations de l'occupation de l'espace. L'Harmattan, Paris, 324p.

KOFFI, Marthe Adjoba A., (2007), Mutations sociales et gestion de l'espace rural en pays Ébrié (sud-est de la Côte d'Ivoire), Thèse unique de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 416 p.

KOUMARE Mamadou, (2020), Opérations d'urbanisme et corruption dans le District de Bamako. African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences, Vol.3, Special.2, p.10.

Mairie du district, (2010), Premier forum sur le développement urbain de Bamako. Bamako : cahier élaboré sous la direction de l'École Supérieure d'Ingénierie, d'Architecture et d'Urbanisme, 57p.

OLOTO Emmanuel et ADEBAYO A, (2012), La nouvelle Lagos - Les défis des zones périurbaines et de sa relation avec son centre-ville, Département d'architecture, Université de Lagos, Akoka, l'État de Lagos, au Nigeria, 7p. *recomposition territoriale en Afrique de l'Ouest : le cas de Bamako* », Thèse de doctorat, Université Paris Diderot - Paris 7, 325p.

PDSU, (2007), programme de développement social urbain du Mali.

SERRANO José, DEMAZIERE Christophe, (2016) « *Le foncier des espaces périurbains dans la planification spatiale : une construction intercommunale et interterritoriale* », Armand Colin | « Revue d'Économie Régionale & Urbaine » 2016/4 Octobre | pp.737 - 766.

YAPI-DIAHOU Alphonse in CHALEARD Jean - Louis. (dir.), (2014), Métropoles aux Suds, le défi des périphéries ? Éditions Karthala, Paris, 425p.

**DU MONOPOLE L'ÉTAT À UNE PLURALITÉ D'ACTEURS DANS LA  
GESTION DU FONCIER URBAIN EN CÔTE D'IVOIRE: QUELS IMPACTS DANS  
L'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE BOUAKÉ ?**

**KONAN Kouakou Attien Jean-Michel**

Université Alassane Ouattara

Département de Géographie

[attien\\_2@yahoo.fr](mailto:attien_2@yahoo.fr)

**Résumé**

Le foncier est depuis de nombreuses années l'objet de convoitise et suscite pour sa gestion des querelles sociales, politiques et économiques (A. Lamarche, 2019, p.2). Sur la base des dispositions législatives et réglementaires édictées pendant la période coloniale, l'État ivoirien indépendant s'approprie la gestion exclusive de la terre avant de céder une partie de ses prérogatives, quelque temps, après à d'autres acteurs. D'un acteur unique, on se retrouve aujourd'hui avec une triade de gestionnaire composée de l'État, des personnes privées et des détenteurs des droits coutumiers. À Bouaké, cette gestion de multi-acteurs du foncier urbain engendre parfois de nombreux problèmes de gouvernance foncière. Cette situation n'est pas sans conséquence dans l'aménagement et l'organisation de la ville surtout quand certaines règles élémentaires en matière d'urbanisme ne sont pas respectées dans la production de terrain à bâtir. La théorie des maîtrises foncières développée par E. Le Roy, 1996 cité par C. Verneulen et S. Carrière (2001, p.120) a servi de cadre théorique pour cerner la combinaison de modes de gestion du foncier par une pluralité d'acteurs et d'analyser les impacts de l'implication de nouveaux acteurs dans la politique de gestion du foncier urbain à Bouaké. Par ailleurs, pour notre étude, notre méthode de travail repose à la fois sur l'approche quantitative et qualitative. L'exploitation d'une littérature approfondie sur le sujet et des enquêtes de terrain ont été menées. Les résultats des investigations révèlent que les lotissements initiés par les autorités coutumières représentent plus 80% des lotissements à Bouaké. Aussi le non-respect des prescriptions d'urbanisme dans la gestion du foncier urbain engendre bien souvent des dysfonctionnements énormes (chevauchements aux jointures des parcelles, les voies de lotissement mal orientées ne respectant pas parfois les normes, les lotissements des zones dits inconstructibles).

**Mots clés : Bouaké, gestion foncière partagée, aménagement urbain**

**Abstract**

For many years, land has been the object of covetousness and social, political and economic quarrels due its management (Lamarche, 2019, p.2). On the basis of the legislative and regulatory provisions enacted during the colonial period, the independent Ivorian State appropriates the exclusive management of the land before ceding part of its prerogatives, some time later, to other actors. From a single actor, we find ourselves today with a triad of managers composed of the State, private persons and holders of customary rights. In Bouaké, this multi-stakeholder management of urban land sometimes creates many problems of land governance. This situation is not without consequences in the planning and organization of

the city especially when certain elementary rules of urban planning are not respected in the production of building land. Land's Mastery theory developed by E. Le Roy, 1996 cited by Cédric Verneulen and Stéphanie Carrière (2001, p.120) served as a theoretical framework to identify the combination of land modes management by a plurality of actors and to analyse the impacts of the involvement of new actors in the urban land management policy in Bouaké. In addition, for our study we used a working method based on both the quantitative and qualitative approach. Extensive literature and field investigations have been conducted. The results of the investigations reveal that the subdivisions initiated by the customary authorities represent more than 80% of the subdivisions in Bouaké. The failure to comply with urban planning requirements in the management of urban land often leads to enormous dysfunctions (overlapping at the seams of the plots, misaligned subdivision routes sometimes not meeting standards, subdivisions of so-called unconstructible areas).

**Key words : Bouaké, shared land management, urban planning.**

## **Introduction**

En Côte d'Ivoire, comme dans bien d'autres pays en Afrique, la terre constitue une ressource sacrée. À l'époque précoloniale, sa gestion assurée par le chef de terre était relativement ouverte (H. Ouedraogo, 2011, p.83). Les droits fonciers sont investis dans le lignage, qui permettent aux membres une répartition équitable et non une accumulation individuelle. À son arrivée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le colonisateur va faire fi de toutes ces règles coutumières. Il s'est approprié toutes les terres à travers le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime foncier de la propriété foncière et du décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales.

Au lendemain de l'indépendance, l'État ivoirien a affiché aussi sa volonté de gestionnaire exclusive du foncier sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre cet objectif, il décide de s'appuyer sur les dispositions en matière de gestion foncière tracées par le colonisateur (*décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime foncier de la propriété foncière et du décret du 15 novembre 1935*). Le décret de novembre 1935 confirme les droits de l'État et reprend en son article premier la notion de terres vacantes et sans maître : « *les terres vacantes et sans maître de la Côte d'Ivoire font partie du Domaine de l'État* ». Dans les mêmes dispositions de ce décret est introduite une autre notion, celle de mise en valeur. Cette disposition s'applique aux terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance, sont inoccupées ou inexploitées depuis plus de dix ans. Elle concerne également les terres sur lesquelles “ les collectivités indigènes ” ou les chefs qui les représentent, exercent un droit de jouissance collective, droit ne pouvant faire l'objet de

transactions sans l'approbation des autorités publiques. Ce texte élargit ainsi la définition de la vacance et de l'absence de maître.

Grâce à cet arsenal juridique et réglementaire, l'État se fait maître exclusif du foncier tant en zone urbaine que rurale. Il devient ainsi le décideur des initiatives de l'urbanisation du pays (Koffi, 2010) : planification de la croissance urbaine; aménagement et équipement de l'espace urbain; contrôle de l'occupation de l'espace urbain et lotissement. Aussi ce faisant maître de toutes les terres, l'Etat voulait faire disparaître les droits coutumiers du fait de leur résistance et de leur profond enracinement sociologique et de la légitimité que les populations y attachent.

Cependant au cours des années 1980 sous le poids de la crise économique, le monopole foncier de l'État<sup>1</sup> rencontre des difficultés. Ces difficultés se caractérisent selon Koffi (2010, p. 219) par « l'amenuisement du financement de la politique de l'habitat, la complexité et la lourdeur de la procédure de création de terrains urbains et la faiblesse des ressources des acquéreurs ». De ce fait, sur injonctions des bailleurs de fonds internationaux (Banque mondiale, FMI), les puissances publiques vont céder certaines de leurs prérogatives notamment la gestion exclusive du foncier sur l'ensemble du territoire, la production du foncier, l'aménagement et la commercialisation). Cela se perçoit à travers des textes tels que la loi n°2003 du 07 juillet 2003 portant transfert et répartition de certaines compétences de l'État aux collectivités territoriales<sup>2</sup> et l'ordonnance n° 2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains.

Cette perte de gestion exclusive du foncier de l'Etat a ouvert la voie à des nouveaux acteurs. On assiste depuis quelques décennies à des actions conjuguées entre acteurs publics et privés dans la gestion du foncier urbain avec son lot de problèmes de gouvernance foncière. C'est le cas de la ville de Bouaké où les actions des communautés villageoises en matière de gestion foncière urbaine ont un véritable impact sur l'aménagement et la planification de la ville.

Bouaké, d'abord installée comme poste militaire autour de 1900, la localité se mue rapidement en poste administratif doublé d'un poste commercial. À cette époque, trois quartiers seulement composaient Bouaké (Koko, Kamonoukro et Dougouba). Selon K. Atta (1978, p.55) « Bouaké connaît un début d'urbanisation qu'à partir de 1912 avec l'arrivée du chemin de fer ». En outre, un plan d'urbanisme fut élaboré en 1914 proposant des lotissements autour de la gare du chemin de fer.

---

<sup>1</sup> La souveraineté de l'État sur les terres. Cela se traduit par une appropriation de la totalité des terres du territoire national sur lesquelles seul l'Etat dans sa suprématie d'impulse par ses propres choix des représentations des rapports fonciers, organise la société par ses institutions et impose le respect des règles du jeu par ses administrations. Miliça Cubrilo, 1996, « Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire »

<sup>2</sup> Cette loi de 2003, en ses articles 10, 11, 12 et 13 délègue plusieurs compétences de l'Etat aux collectivités territoriales (communes, départements, régions et districts) en matière d'aménagement du territoire, la planification du développement, l'urbanisme et l'habitat, de mise en œuvre du schéma directeur de l'aménagement du territoire régional, d'hygiène publique, de protection de l'environnement et de gestion des ressources naturelles.

En 1959, la ville est érigée en Chef-lieu de Département et dès l'indépendance, Bouaké est promue très tôt seconde ville du pays et pôle urbain d'équilibre au centre-nord du pays. Par sa situation géographique de croisement de voies routières bitumées importantes Nord-Sud (Abidjan, Burkina Faso et Mali) et Est-Ouest (Ghana, Guinée et Liberia) et voie ferrée (Abidjan-Burkina Faso) ont constitué des atouts importants attirant les populations et permettant le développement de la ville. Tout ce poids démographique va favoriser une pression foncière assez importante. La maîtrise du sol urbain apparaît dès lors comme une condition déterminante pour la réalisation d'un urbanisme volontaire. La terre prend alors une valeur marchande essentiellement liée à la demande de terrains à bâtir. Propriétaires villageois, spéculateurs et Mairie agissent ainsi à divers niveaux sur le mode de formation de l'espace urbain (K. Atta, 1978, p.151).

La pluralité d'acteurs dans la gestion du foncier urbain n'est pas sans conséquence sur la politique de planification et d'aménagement de la ville.

De nombreux dysfonctionnements sont répertoriés, donnant à la ville un caractère d'inachevé et inorganisé.

Cette contribution qui a pour objectif de contribuer aux débats académiques contemporains sur le foncier en Afrique de l'Ouest vise à relever les impacts de l'implication de nouveaux acteurs dans la politique de gestion du foncier urbain à Bouaké. Elle s'articulera autour de trois parties : la première montre les étapes de la libéralisation de la gestion du foncier urbain en Côte d'Ivoire tandis que la deuxième identifie les nouveaux acteurs et leurs actions dans la ville de Bouaké. La dernière partie consiste quant à elle à l'analyse des impacts des actions des nouveaux acteurs sur l'aménagement et la planification urbaine de la ville de Bouaké.

### **1. Méthodes de collecte et d'analyse des données**

Les résultats présentés dans cette étude reposent en grande partie sur des enquêtes de terrain dans le cadre de l'étude, mais aussi sur un retour d'expérience de terrain. Cette phase a été précédée de recherches bibliographiques pour mieux cerner certains aspects de la thématique et confirmer les observations faites sur le terrain. Les enquêtes de terrain ont commencé en 2014 dans le cadre de l'actualisation du Schéma Directeur d'Urbanisme de la ville de Bouaké où nous avons eu à participer et se sont poursuivies jusqu'en 2020. Elles sont matérialisées par une observation de la situation foncière et le jeu des acteurs dans la ville, des entretiens à la fois individuel ou collectif.

### **1.1. Recherche documentaire**

Elle a consisté à rechercher des documents qui abordent les questions en rapport avec notre sujet. Ainsi la consultation des ouvrages (thèses, mémoires, articles, etc), des textes juridiques à travers le Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire (loi, décret, ordonnance, arrêtes) et sites internet ont été d'une très grande utilité. Ces sources nous ont fourni des données sur la gestion foncière en Côte d'Ivoire et également sur les actions publiques et privées des acteurs du foncier dans la ville de Bouaké. Par ailleurs, l'étude d'un sujet comme le nôtre suppose l'élaboration de cartes qui permettent de montrer les phénomènes étudiés. Ainsi, les investigations menées nous ont permis d'avoir accès au plan de la ville de Bouaké.

### **1.2. L'observation de terrain**

Comme dans tout travail de recherche, et chez les géographes singulièrement, l'observation constitue un élément capital. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle Bastie et Dezert (1980, p.25) disent de l'observation : « qu'elle est la seule méthode scientifique fiable ». Dans le cadre de notre étude, elle a donc consisté à sillonner toute la ville de Bouaké dans le but d'avoir un contact et circonscrire notre espace d'étude. Cette observation a été à la fois directe et indirecte. L'observation directe qui a été participante (échange avec les autorités coutumières, géomètres rencontrés parfois sur le terrain) s'est faite essentiellement et plus aisément lors de notre participation aux enquêtes de terrain de la phase diagnostic dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) horizon 2030 de la ville de Bouaké. Quant à l'observation indirecte, elle a constitué à l'analyse de document, images satellitaires. Ce procédé nous a permis de collecter des informations sur la dynamique foncière, d'apprécier et de cerner les lotissements initiés par les différents acteurs.

### **1.3. Les enquêtes par entretien**

L'étape des entretiens a consisté à approcher et échanger avec les différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier dans la ville de Bouaké. Ces entretiens semi-structurés nous ont permis de recueillir des informations auprès des structures décentralisées (Mairie) et déconcentrées (ministère en charge de l'urbanisme, la conservation foncière et le cadastre), mais aussi auprès des acteurs privés (autorités villageoises, géomètres, propriétaires fonciers, etc.). Avec ces structures, les échanges ont porté sur leur implication et leurs actions dans la gestion du foncier urbain à Bouaké. Notre participation aux différentes séances de travail organisées par Urbaplan (cabinet en charge de l'élaboration du SDU Horizon 2030 de

Bouaké) réunissant la quasi-totalité des acteurs impliqués dans le foncier de la ville nous a permis de cerner le rôle de chacun d'eux dans la gestion. Ces échanges lors de ces ateliers ont fait ressortir les causes des conflits liés à la question foncière entre autorités coutumières et administratives.

### **1.4. Échantillon**

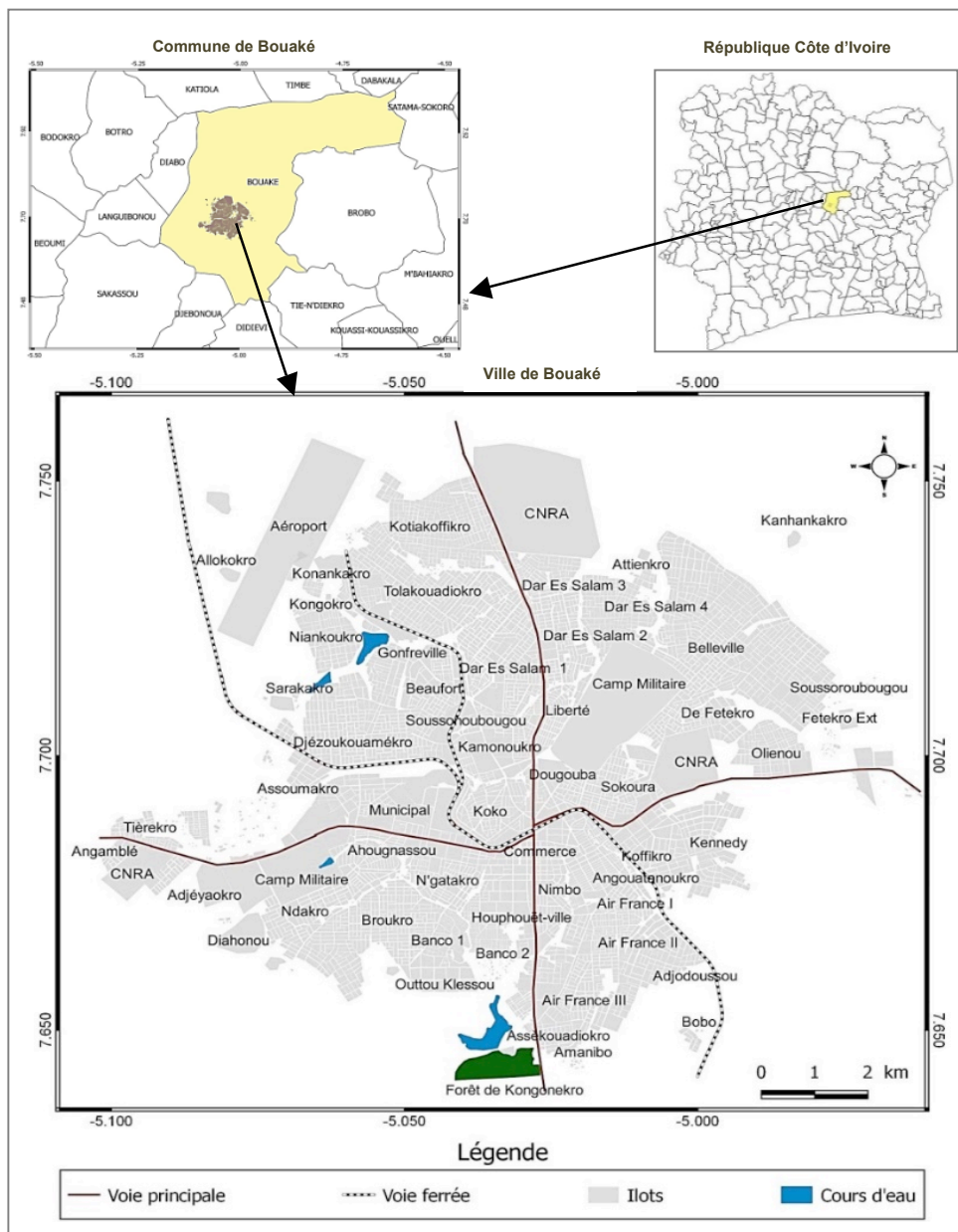
Notre groupe cible dans le cas de cette étude porte sur les autorités coutumières et les propriétaires terriens de Bouaké; des agents de la direction régionale du ministère en charge de la construction et de l'urbanisme, de la mairie, du cadastre et de la conservation foncière, des géomètres qui sont les principaux acteurs de la production et de la gestion de l'espace urbain. Ces acteurs sont également les dépositaires de données précieuses et pertinentes sur la question foncière. Ainsi nous avons réalisé au total 42 entretiens semi-structurés avec différents acteurs impliqués dans la gestion du foncier urbain à Bouaké. Ces entretiens se répartissent comme suit : 06 Autorités coutumières (chef de village), 25 Propriétaires terrains, 02 responsables de la Mairie (Responsable du domaine et le Directeur Technique), 02 responsables de la Direction régionale de l'urbanisme (Directeur régionale et le responsable du domaine), 02 responsables du cadastre, 01 responsable de la conservation foncière et 03 géomètres.

### **1.5. Traitement de l'information**

Les informations recueillies lors de nos différentes enquêtes de terrain ont subi un traitement analytique, statistique, cartographique et photographique. Les logiciels QGIS 2.16, Adobe Illustrator CS 6 ont permis de convertir en données cartographiques les informations recueillies sur le terrain. En outre, le logiciel Google Earth Pro a été utilisé pour traiter les phénomènes et calculer les superficies de certains sites étudiés sans oublier les images photographiques qui ont servi à illustrer nos analyses.



**Figure 1: Localisation de la ville de Bouaké en Côte d'Ivoire**



Source : Urbaplan et al., 2017

Réalisation : KONAN K. Attien JM, 2021

La figure 1 indique que la commune de Bouaké est située au centre-nord de la Côte d'Ivoire. Elle est limitée administrativement à l'est par la sous-préfecture de Languibonou, au nord-ouest par la sous-préfecture de Diabo, au sud-ouest par la sous-préfecture de Dibri-Assirikro et Sakassou, au sud par la sous-préfecture de Djébonoua, au Sud-est par les sous-préfectures de Brobo et Tié N'diédro et au nord-est par la sous-préfecture de Mamini. Elle occupe une place de choix dans l'armature urbaine nationale, puisqu'elle est le deuxième pôle urbain de la Côte d'Ivoire après Abidjan. La tache urbaine couvre plus de 11.000 ha et selon l'Institut National de Statistique (RGPH, 2014), la ville est composée de 44 quartiers et sous

quartiers de hauts, moyens et bas standing. Des villages intégrés composent aussi la ville. La ville de Bouaké est située à l'intersection de deux axes routiers importants bitumés pour l'essentiel : la voie A3 Nord-Sud (Abidjan, Burkina Faso et Mali) et la voie A8 Est-Ouest (Ghana, Guinée et Liberia). Elle abrite également une gare ferroviaire Abidjan-Ouagadougou, désormais exploitée par Sitarail, qui a longtemps permis l'évacuation des richesses de la ville et de la région. Elle est dotée d'un aéroport de classe nationale et d'une université qui accueille plus de 20 000 étudiants depuis 1992.

## **2. Résultats**

Le foncier est et demeure depuis toujours un enjeu capital parce qu'il est source de revenu financier, mais aussi permet l'accès à la ressource alimentaire et à l'habitation. Objet de la convoitise de tous en raison de la forte pression foncière, sa gestion fait appel en Côte d'Ivoire depuis quelques années à une pluralité d'acteurs. Cette gestion partagée engendre parfois de nombreux dysfonctionnements dans les villes ivoiriennes notamment à Bouaké, seconde pôle urbain du pays après la métropole abidjanaise.

### **2.1. De la gestion unique à la gestion partagée du foncier urbain en Côte d'Ivoire**

En Côte d'Ivoire, l'Etat s'est progressivement doté depuis l'indépendance d'un corpus législatif et réglementaire destiné à fixer le cadre réglementaire de la gestion du foncier. Des publications officielles de divers textes de loi constituent le socle du foncier urbain ivoirien. Ces textes de loi ont vu le jour à des périodes différentes de l'évolution de la nation. De façon chronologique, l'évolution de la gestion foncière en Côte d'Ivoire peut être appréhendée en trois (03) temps.

#### **2.1.1. La gestion foncière en Côte d'Ivoire entre 1960 et 1980**

En approuvant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur portant sur le droit foncier et domanial qui ont été édictées pendant la période coloniale<sup>3</sup>, l'État ivoirien indépendant va s'approprier la quasi-totalité du foncier. Selon J-J. Kanga (2014, p.56) « la tenure foncière par d'autres acteurs représenterait un obstacle au développement pour le jeune État de Côte d'Ivoire ». L'État se présente alors comme le personnage principal et exclusif de toute la chaîne de gestion foncière sur l'entendu du territoire national. Il est le seul à cette période à constituer les réserves foncières, à les aménager et à les commercialiser aux demandeurs de parcelles. Pour la mise en œuvre de cette politique, le gouvernement met en

---

<sup>3</sup> Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime foncier de la propriété foncière et du décret du 15 novembre 1935, abrogeant le décret du 25 octobre 1904 sur le domaine et portant réglementation des terres domaniales.

place différentes structures techniques opérationnelles dans le but de maîtriser le foncier. Ainsi pour l'aménagement et la mise à disposition aux populations de terrains en zone urbaine, entièrement équipés en Voirie et Réseaux Divers (VRD) sur l'ensemble du territoire national, la Société d'Équipement des Terrains Urbains (SETU) voit le jour au début des années 1970 avec de larges moyens d'action (P. Hearinger, 1985, p. 29).

### **2.1.2. La gestion foncière en Côte d'Ivoire entre 1980 et 1990**

De 1980 à 1990, surviennent des changements notables dans la politique de gestion du foncier urbain dus essentiellement à des problèmes liés à la gouvernance. L'État s'est vu donc obligé de revoir son rôle dans le secteur du foncier. En effet, au début des années 1980, suite à la crise économique directement liée à la baisse des prix des matières et sur insistance des institutions de Bretton Woods, on a assisté progressivement au retrait des autorités étatiques ivoiriennes du système direct de production de terrain urbain, d'aménagement et de vente des parcelles. Ce repli a favorisé de ce fait, la naissance d'une nouvelle politique, de réflexions nouvelles en matière de production de l'espace urbain dont le but fut de soutenir et pérenniser le processus de gestion foncière. L'État jouait désormais le rôle de régulateur et d'arbitre afin de favoriser l'émergence d'un marché privé concurrentiel et dynamique. Dans cette même quête de solution à la crise foncière, un nouvel outil de financement de la production foncière voit le jour en 1987 dans le cadre du Projet de Développement Urbain, financé par la Banque mondiale et se nomme le Compte des Terrains Urbain (CTU) par Décret n° 87-368 du 1er avril 1987. Cependant, malgré les nombreuses actions de redressement, les résultats escomptés ne furent pas atteints. De profondes réformes furent alors initiées par les autorités dans l'aménagement des terrains urbains à partir de 1990.

### **2.1.3. La gestion foncière en Côte d'Ivoire à partir de 1990**

De 1990 à aujourd'hui, le mode de gestion du foncier a subi une réforme fondamentale avec la loi n°97-524 du 04 septembre 1997 portant concession d'aménagement foncier. Cette loi en son Article 2 stipule :

« La présente loi concerne la concession par l'État ou par les communes, de certaines opérations d'aménagement à une personne morale, privée ou publique du Droit ivoirien, dénommée l'aménageur. Cette concession prend la forme d'une Convention de concession d'aménagement foncier, passée entre l'État, représenté par le ministre chargé de l'urbanisme, ou la commune représentée par le maire, et l'aménageur. Il est signé une convention par opération. Dans le cas d'une opération engagée par une

commune, la convention doit, avant signature, être approuvée par le conseil municipal après délibération, et doit recevoir l’approbation de l’autorité de tutelle ».

À travers la promulgation de cette loi, l’État venait de céder certains de ses pouvoirs de la gestion du foncier, à savoir la production des parcelles urbaines par l’initiation de lotissement, l’aménagement du territoire et la commercialisation.

À cette loi de 1997, s’ajoute l’ordonnance de 2013 fixant les règles d’acquisition de la propriété des terrains urbains et le décret d’application n°2013-482 du 2 juillet 2013 qui légitime en quelque sorte l’action des communautés villageoises dans la gestion du foncier urbain. En effet, ce décret en son article 2 stipule que la pleine propriété des terrains urbains du domaine de l’État est conférée uniquement par un Arrêté de Concession Définitive (ACD). Or l’ACD, dans la constitution du dossier technique dont la composition est déterminée par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l’Urbanisme exige une Attestation Villageoise qui n’est délivrée que par les autorités coutumières.

On assiste de ce fait à la coexistence de deux organisations, traditionnelle et moderne, à savoir l’administration et le/les autorité(s) coutumière(s) dans la gestion du foncier urbain. D’une part les autorités villageoises délivrent une Attestation Villageoise à ceux qui aspirent à occuper une portion de terre du lotissement villageois, (document délivré par un comité villageois qui d’un commun accord décide de céder une terre à une personne physique ou une personne morale qui sert de pièce dans la constitution des dossiers technique pour l’obtention de l’ACD) et d’autre part l’État, par le biais du ministère en charge de l’urbanisme établit, au profit du demandeur d’un terrain, un Arrêté de Concession Définitive (ACD).

## **2.2. Les outils de planification ou de gestion du foncier urbain et les acteurs impliqués à Bouaké**

Parlant des outils de planification ou de gestion du foncier urbain, la loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l’Urbanisme et du Domaine foncier urbain en son article 3, distingue les trois documents d’urbanisme. Il s’agit des *documents d’urbanisme opérationnel, prévisionnel et réglementaire*.

- *Documents d’urbanisme opérationnel* sont constitués des plans de lotissement, de morcellement, de restructuration, de rénovation, de remembrement et d’une manière générale, le détail des opérations d’urbanisme ;
- *Documents d’urbanisme prévisionnel ou plans d’urbanisme*, concernent les outils de planification urbaine, à savoir le schéma directeur d’urbanisme, le plan d’urbanisme directeur, le schéma de structure et le Plan d’urbanisme de détail ;

- *Documents d'urbanisme réglementaire*, c'est l'ensemble des règles et institutions établies pour discipliner la croissance urbaine et le développement urbain. Ce sont notamment, le certificat d'urbanisme, le règlement général ou particulier d'urbanisme, les règles générales d'occupation du sol, le permis de construire, l'accord préalable d'urbanisme, le certificat de conformité ;

Dans les villes ivoiriennes, et notamment à Bouaké, à part le lotissement (outil opérationnel), les autres outils d'urbanisme sont rarement utilisés.

### **2.2.1. Le lotissement: le principal outil de la gestion foncière urbaine**

Le lotissement est une opération ayant pour objet l'équipement et la division en lots d'une ou de plusieurs propriétés foncières pour la vente, la location ou la mutation à titre gratuit. Le lotissement apparaît donc comme un processus de transformation d'un terrain donné en un terrain constructible à usage d'habitation, d'établissements industriels ou commercial. Certains outils opérationnels de base comme la viabilisation (terrassement d'un terrain puis programmation d'équipements publics et d'infrastructures (VRD) en amont du lotissement de ce terrain), l'alignement (délimitation des propriétés riveraines du domaine public routier) et le bornage (matérialisation du périmètre des parcelles) complètent le dispositif de lotissement.

En Côte d'Ivoire, la législation foncière et la réglementation de l'urbanisme en vigueur stipulent que l'ouverture d'un lotissement doit au préalable être soumise à l'autorisation du Ministère en charge de l'urbanisme, mais aussi que les initiateurs doivent veiller aux respects des outils de base. Dans la ville de Bouaké, les entretiens auprès des acteurs de la gestion foncière (ministère de l'urbanisme, autorités municipales, du cadastre et de la conservation foncière) révèlent que dans la pratique, on assiste bien souvent à la situation inverse. Les autorités sont mises parfois devant les faits accomplis pour ne pas dire informés qu'après la fin des opérations et lorsque les bâtis sortent de terre. En plus, les procédures ne sont pas respectées. Le lotissement ne produit que des lots pas ou très peu viabilisés. Nous avons l'exemple les quartiers Niankougro (ouest), Tollakouadiokro (nord-ouest), Koffikro (sud), etc. Il se limite dans les faits seulement à la division en lots du terrain avec pour conséquences la naissance de quartiers non raccordés aux réseaux divers. La préférence des acteurs impliqués dans la production foncière urbaine, pouvoirs publics ou non, va au plan de lotissement plutôt qu'aux plans d'urbanisme. La non-approbation des nombreux lotissements et les nombreux conflits fonciers liés à ces lotissements illustrent l'importance prise par cet instrument.

Par ailleurs, à Bouaké, les raisons de ces lotissements non conformes et sans aucune viabilisation résultent en outre de la faiblesse de l'administration locale. Cette faiblesse due à

certaines pratiques administratives comme la délivrance des attestations villageoises par les autorités coutumières dans le processus d'acquisition définitive de parcelles. À cela s'ajoute la forte prégnance des valeurs coutumières malgré l'urbanisation et la spéculation foncière face à la forte demande de parcelles pour le bâti.

À Bouaké, comme dans les autres villes de la Côte d'Ivoire, le lotissement est aux mains de plusieurs acteurs même si trois acteurs sont identifiés.

### **2.2.2. Les types de lotissement et les acteurs impliqués dans la gestion foncière urbaine à Bouaké**

En Côte d'Ivoire, la législation distingue trois types de lotissement en fonction de leurs initiateurs.

- *Le lotissement public ou administratif* : il est initié soit par le Sous-préfet soit par le maire. Par ailleurs, ce type de lotissement peut aussi se faire par les services compétents du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme. Régi par *l'arrêté 2164 du 9 juillet 1936*, ce type de lotissement est en baisse à Bouaké ces dernières décennies contrairement au début de l'indépendance.

*Le lotissement privé* : Il est initié par des personnes physiques ou morales détenant un titre de propriété. Celles-ci procèdent à des morcellements et à des ventes de parcelles selon les règles et sous le contrôle du ministère de l'urbanisme. Ce lotissement est régi par le *décret n°70-294 du 13 mai 1970, modifiant le décret n°67-18 du 11 janvier 1967*. Peu nombreux, les lotissements privés représentent moins de 7% de l'ensemble des morcellements de l'espace urbanisé à Bouaké.

- *Le lotissement rural ou villageois* : la maîtrise d'ouvrage incombe aux collectivités villageoises, en ville comme à la campagne (*décret n°77-906 du 06 novembre 1977*). Il est réalisé sur des terrains non immatriculés, au bénéfice d'une ou plusieurs collectivités villageoises, dans le cadre du développement et de la restructuration du milieu rural.

À Bouaké ce type de lotissement initié par les autorités coutumières est en plein essor. Au décret 1977, s'ajoutent la loi de 1997 et l'ordonnance de 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains et le décret d'application n°2013-482 du 2 juillet 2013 qui légitime davantage l'action des communautés villageoises dans la gestion du foncier urbain.

Dans la ville de Bouaké, selon les informations recueillies auprès de la Direction Régionale de l'urbanisme, de la mairie, des services du cadastre et nos enquêtes de terrain, plus de 50% de la centaine de lotissements initiée à Bouaké est à l'actif des communautés villageoises (tableau 1). Cela confère un rôle prééminent aux communautés villageoises dans la gestion foncière.

Les nombreux lotissements initiés par les communautés villageoises à Bouaké sont guidés par plusieurs raisons. Nos enquêtes de terrain à Bouaké révèlent que la sécurisation des terres face à l'urbanisation galopante et l'aspect financier constituent les principaux facteurs

explicatifs des nombreux lotissements initiés par les communautés villageoises. Ces résultats d'enquêtes sont confirmés par V. N'Guessan (2003, p.7) dans son étude réalisée à partir de l'exemple du village Broukro (village situé à la lisière sud de Bouaké). De 1936 jusqu'aux années 1970, Broukro s'est vu arracher plusieurs hectares de ses terres du fait de l'avancée urbaine pour la création du quartier Broukro 1 en 1974. En 1980, c'est le quartier Broukro 2 qui voit le jour à la suite d'un vaste lotissement entrepris par les autorités municipales de la ville de Bouaké. Si les autorités de la ville voyaient ce vaste lotissement comme un potentiel exceptionnel de développement économique et urbanistique, les détenteurs coutumiers par contre y voyaient plutôt, une volonté de spoliation de leur héritage traditionnel, une remise en cause de leurs droits ancestraux. Ainsi, devant l'avancée de la ville et pour sécuriser leurs parcelles et en tirer profit à long terme, les villageois ont procédé à des opérations de lotissements de l'espace qui les sépare de la ville. Ainsi, plus de 402 hectares de cet espace ont été divisés en 1872 parcelles et ont été prioritairement et exclusivement réservés aux ressortissants du village. Par ailleurs, Kanga (2014, p. 204), s'appuyant sur le cas de la métropole abidjanaise, voit l'amplification des lotissements villageois depuis plus de vingt années sous un autre angle. Il estime que « le développement des lotissements villageois sert plutôt de solution à la demande non satisfaite par le marché foncier formel et au coût prohibitif des terrains produits par les aménageurs privés ». Toutefois, l'auteur souligne que ces lotissements, généralement opérés dans les zones périphériques de la ville sont très souvent réalisés au mépris des règles de l'art et des orientations des plans d'urbanisme.

### **2.3. Les impacts de la gestion partagée du foncier sur l'aménagement de la ville de Bouaké**

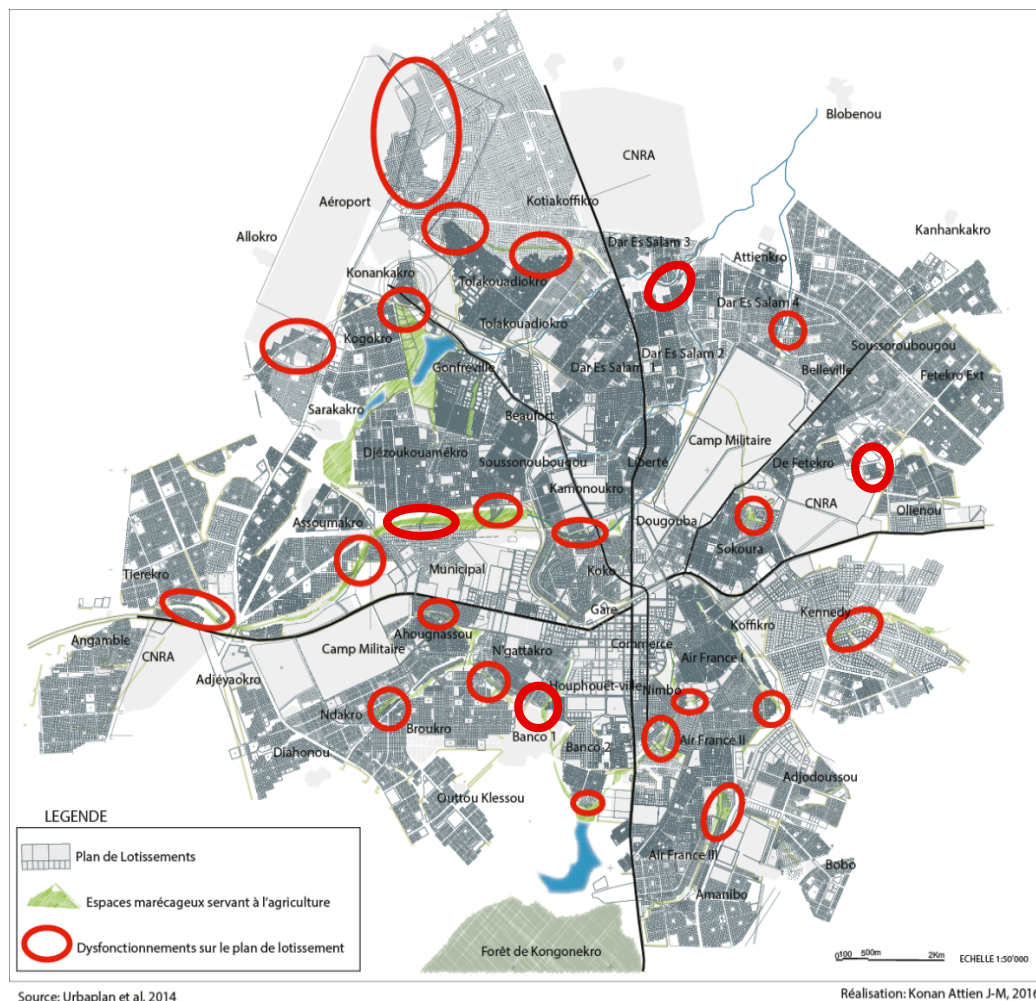
#### **2.3.1. Dysfonctionnement dans le lotissement des parcelles**

Plusieurs faiblesses sont constatées dans la gestion du foncier urbain à Bouaké. Aujourd'hui, très peu de lotissements sont officiellement approuvés par le ministère en charge de l'urbanisme pour la raison que ces morcellements ne respectent pas les procédures et règles urbanistiques en vigueur selon la Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain (absence d'Arrêté d'autorisation de lotir, espace loti sans aucune viabilisation, etc). Selon le mensuel du ministère de l'urbanisme, *l'Urbanistique n°01 d'Octobre 2014*, environ 90% des lotissements initiés dans les villes secondaires ivoiriennes ne sont pas approuvés.

À Bouaké, sur plus de deux cents lotissements initiés entre 1960 et 2019, seulement 30% sont approuvés par l'administration (entretiens avec les Directions régionales du Cadastre et du Ministère en charge de l'urbanisme, 2019) c'est-à-dire qui respectent la procédure de lotissement et les règles d'urbanisme. Cela signifie aussi que plus de 70% des lotissements réalisés dans la ville de Bouaké ne sont pas reconnus officiellement du ministère

de l'urbanisme qui a la charge selon la Loi de 2020 du Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain d'organiser et de réglementer les terres relevant de l'urbanisme et du domaine foncier urbain en Côte d'Ivoire notamment le lotissement. Selon le code de l'urbanisme l'État et les collectivités ont le devoir de planifier et organiser l'utilisation du sol de manière à garantir la sécurité, la salubrité et de protéger le milieu naturel. C'est-à-dire qu'ils ont l'obligation de veiller à l'élaboration de lotissements corrects qui respectent les normes urbanistiques et cela, quels que soient les initiateurs. Le non-respect de toutes ces prescriptions d'urbanisme dans les lotissements villageois engendre bien souvent des dysfonctionnements énormes. Ces dysfonctionnements se perçoivent dans la ville de Bouaké à travers des chevauchements aux jointures des lots (zones entourées sur la figure), de vastes superficies loties sans aucune viabilisation, des zones inondables non constructibles loties ou encore de vastes espaces vides perchés entre les lots dans ces lotissements (figure 2).

**Figure 2 : Dysfonctionnements enregistrés dans le plan de lotissement de Bouaké**



Au regard de la figure 2, l'on constate de nombreux chevauchements de parcelles. Aussi, les voies de lotissement ne se prolongent-elles pas parfois sur les lotissements



mitoyens ou ne respectent-elles pas les normes en matière d'urbanisme inscrites dans le Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain. En plus, des zones marécageuses dites inconstructibles sont loties, vendues et bâties au vu et au su de tous, même parfois des autorités administratives compétentes (planche photo 1). J-J. Kanga (2014) va plus loin en faisant ressortir un paradoxe qui surprend quelquefois plus d'un lorsqu'il est délivré des actes administratifs au profit de bénéficiaires des parcelles issues de ces lotissements réalisés au mépris des règles d'urbanisme.

Aussi les réserves foncières issues de certains de ces lotissements ne sont pas articulées et définies en cohérence avec les réserves prévues par les lotissements limitrophes. Une vision globale traduite par un plan d'urbanisme n'est pas perçue dans les lotissements initiés que ce soit pendant la crise militaro-politique qu'en période de paix dans la ville de Bouaké. Dans les faits, le topographe remplace l'urbaniste. Or, la logique voudrait que les orientations du second précèdent et guident l'action du premier.

### **Planche photo 1 : Des zones marécageuses dites inconstructibles loties et bâties à Bouaké**



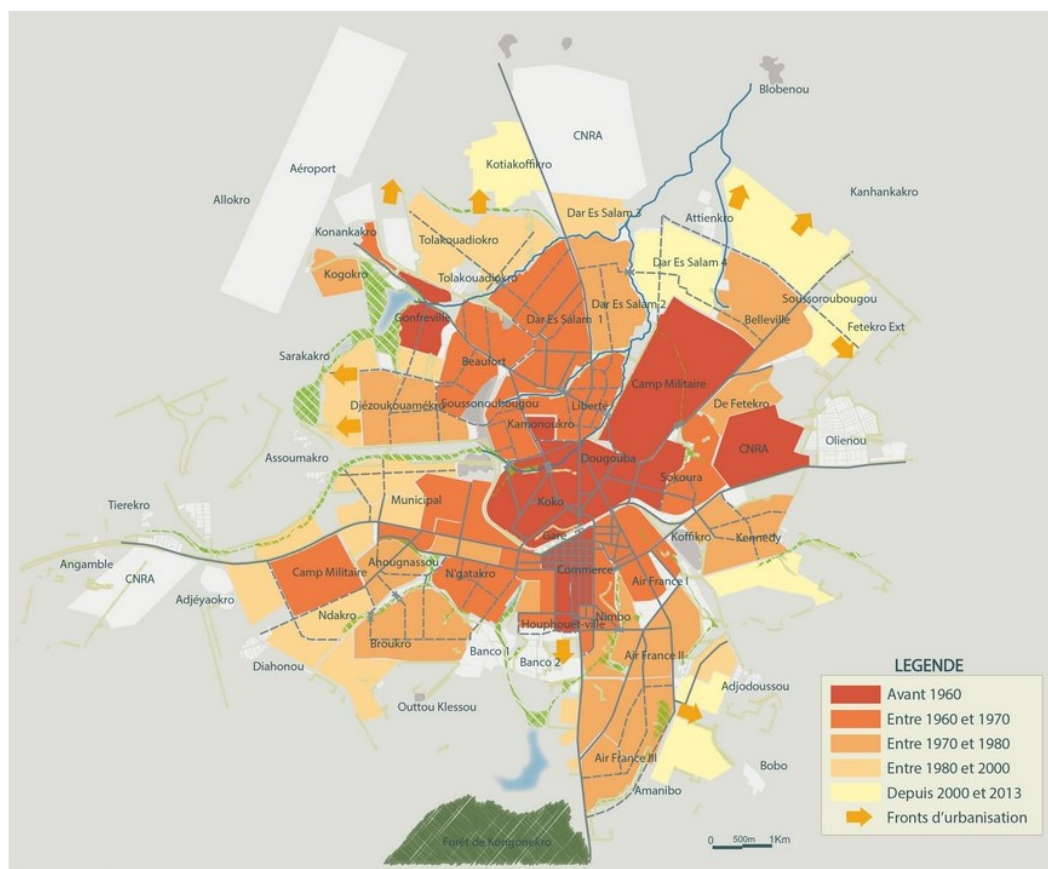
Cliché: KONAN Attien J-M, 2015 et 2016

Les images de la planche photo 1 révèlent un lotissement (attesté par le bornage) d'une zone non aedificandi initié par des autorités villageoises avec l'accord de géomètres véreux dans un quartier de la ville de Bouaké. Ce lotissement selon nos enquêtes n'a fait l'objet d'aucune approbation de la part des autorités administratives compétentes. Cependant, cette zone inondable et inconstructible abrite aujourd'hui des bâtis habités sans même que les propriétaires n'aient obtenu auparavant un permis de construire.

### 2.3.2. De la densification à étalement urbain à Bouaké

Le développement de la ville de Bouaké est aussi l'expression d'une extension spatiale rapide. Depuis plus de 60 années, Bouaké connaît une croissance spatiale qui s'est faite par étape. En effet, pendant la période coloniale, l'aire d'extension de Bouaké était composée seulement de cinq (05) quartiers et ne couvrait que de 85 ha. Dans ces quartiers urbanisés, anciens, le tissu urbain était très serré.

**Figure 3: les étapes de l'urbanisation à Bouaké depuis 1960**



À l'indépendance sous l'impulsion des nouvelles autorités ivoiriennes, la ville de Bouaké connaît une dynamique urbaine marquée par la création de plusieurs nouveaux

quartiers après de vastes lotissements initiés (K. Atta, 1978). Par la suite, vingt années ont suffi pour que la surface urbanisée atteigne les 5000 ha pour une population estimée à plus de 175 000 habitants. En outre, à partir de la période 1980, le phénomène de l'étalement urbain se consacre. D'un tissu urbain très resserré, la ville est marquée par un étalement avec la multiplication de lotissements le long des principaux axes routiers à la périphérie. En 1998, l'emprise urbaine de Bouaké était à 8000 ha. Et même les nombreuses crises militaro-politiques (entre 2002 et 2011) qu'a connues le pays avec Bouaké en première ligne, n'ont pas freiné l'avancée des lotissements (R. Oura, 2020, p. 138). Ainsi l'aire urbanisée de Bouaké est passée à 30 000 ha depuis 2010 pour une population estimée à 536 189 selon le dernier de recensement de 2014 (INS, 2014).

La croissance spatiale de la ville de Bouaké s'est faite par étapes durant ces 60 dernières années. Par ailleurs, l'étalement urbain à Bouaké favorisé en grande partie par les lotissements villageois a engendré la naissance et le développement de plusieurs quartiers périphériques très éloignés du centre et affiche de faibles densités, enclavés et avec une faible viabilisation. Par ailleurs, une étude cartographique réalisée par Comité National de Télédétection et d'Information Géographique (CNTIG) en 2015, sur l'état de mise en valeur des parcelles de la ville de Bouaké indique que plus de 40% des espaces lotis dans la ville depuis les années 1990 ne sont pas construits. Le rythme de construction dans ces nouvelles zones urbanisées est nettement en-deçà de celui de délivrance des lettres d'attribution (Urbaplan, 2014, p. 72).

Une des conséquences assez visibles de l'étalement dans la ville de Bouaké est la présence de vaste superficie de friche "colonisée" par diverses activités agricoles allant des cultures maraîchères (laitue, choux, etc.) aux autres cultures vivrières (manioc, igname, etc.). Selon A. Yapi-Diahou (1996, p. 156), S. Affou (1999, p. 1) et E. Koffi (2010, p. 219) « toutes les études consacrées au phénomène de production des friches dans les villes ivoiriennes sont unanimes pour reconnaître que les modes de gestion du foncier en sont à l'origine ».

### **3. Discussion**

En Côte d'Ivoire, le foncier fait l'objet de nombreuses convoitises en raison de la forte pression foncière. D'un acteur unique à l'indépendance en 1960, le pays s'est retrouvé dès les années 1980 avec une triade de gestionnaire du foncier urbain composée de l'État, des personnes privées et des détenteurs des droits coutumiers. Cette réforme de la gestion du foncier n'a pas été seulement l'affaire des Ivoiriens, mais était aussi au cœur des préoccupations de plusieurs autres États de l'Afrique de l'Ouest. C'est ce que nous relève P. Lavigne Delville (1998, p.6) dans son étude sur « articulation nationale et droits fonciers

locaux en Afrique de l'Ouest francophone » en indiquant que « les différents pays d'Afrique de l'Ouest francophone se sont engagés depuis le milieu des années 80 ou le début des années 90 dans des débats de fond sur la question foncière. Ceux-ci ont abouti à des réformes législatives ou à des interventions de terrain innovantes qui visent une articulation ». A. Choplin (2006, p.2) dans son étude spécifique en Mauritanie corrobore encore cette pluralité d'acteurs dans la gestion du foncier durant ces dernières décennies en affirmant que « longtemps détenteur du monopole foncier, l'État doit aujourd'hui composer avec les bailleurs de fonds extérieurs et les citoyens ».

À Bouaké, les informations recueillies auprès de la Direction Régionale de l'urbanisme, de la mairie, des services du cadastre et nos enquêtes de terrain montrent que plus de 50% de la centaine de lotissements initié à Bouaké est à l'actif des communautés villageoises. Cela démontre l'importance des communautés villageoises dans la gestion du foncier à Bouaké. Cette prééminence des acteurs coutumiers dans la gestion du foncier urbain en Côte d'Ivoire a déjà été observée par J-J. Kanga (2014). Ces résultats sont similaires de ceux observés au Bénin et Cameroun où Bachir Oloudé, 1999, p. 30 et Olivier Priso, 1999, p. 40 affirment que les lotissements coutumiers sont réels et très dynamiques.

La gestion partagée ou la pluralité d'acteurs dans la gestion du foncier urbain dans les faits engendre des problèmes de gouvernance foncière et de nombreux impacts sur l'aménagement de la ville. À Bouaké, de nombreux dysfonctionnements sont observés dans le lotissement des parcelles initié par les communautés coutumières. La plupart de ces morcellements villageois ne respectent pas les procédures et règles urbanistiques comme stipulé dans la Loi n° 2020-624 du 14 août 2020 instituant Code de l'Urbanisme et du Domaine foncier urbain. D'ailleurs E. Koffi (2010, p. 220) dans son étude sur la gestion et les risques sanitaires des friches dans les villes ivoiriennes révèle même que « plusieurs lotissements initiés par certaines communautés villageoises de la ville de Bouaké se sont déroulés très souvent sans l'aval de l'administration centrale encore moins des autorités locales ».

Conséquences, chevauchements aux jointures des lots (zones entourées sur la figure), de vastes superficies loties sans aucune viabilisation, des zones inondables non constructibles loties ou encore de vastes espaces vides perçus entre les lots dans les lotissements engendrant la non-approbation de 70% des lotissements initiés entre 1960 et 2019 (entretiens avec les Directions régionales du Cadastre et du Ministère en charge de l'urbanisme, 2019). Parlant de dysfonctionnement cette gestion foncière, B. Oloudé (1999, p. 32) révèle le cas identique vécu au Bénin où « les lotisseurs informels, possesseurs coutumiers procèdent à des divisions foncières ne répondant à aucune norme ». En RDC, L. Mbambi, (1999, p. 46) abonde dans le

même sens en indiquant que la production des terrains pour l'habitat est faite à 80% de manière informelle et irrégulière, créant ainsi l'étalement des villes sans équipements communautaires viables avec la non-prise en compte des contraintes particulières du sol. A. Choplin (2006, p. 2) parle d'entretien d'une certaine forme d'anarchie généralisée dans la gestion partagée du foncier urbain en Mauritanie.

### **Conclusion**

D'un monopole étatique, le mode de gestion du foncier en zone urbaine en Côte d'Ivoire connaît depuis des décennies une reconfiguration avec la présence d'une pluralité d'acteurs. Objet de convoitise, le foncier dans les villes ivoiriennes dans sa gestion fait désormais appel à une coexistence de deux organisations majeures, traditionnelle et moderne, à savoir l'administration et les autorités coutumières. Cette combinaison dans le mode de gestion foncière a favorisé un laisser-faire administratif où l'État a laissé dans la pratique des choses un libre arbitre aux acquéreurs de s'adresser directement aux autorités coutumières, qui elles-mêmes selon A. Lamarche (2019, p. 2) peuvent alimenter en toute autonomie le marché foncier. Cette attitude des autorités administratives a suscité auprès des propriétaires terriens un appétit dans la production des parcelles urbaines face à l'urbanisation galopante. Suivant la théorie de la maîtrise foncière, E. Le Roy (2011, p.17) pose le foncier comme une équation où chaque variable est à équilibrer en disant: « le foncier est un rapport social ayant la terre ou le territoire comme assise et enjeu et où les variables économiques, juridiques, coutumière et techniques d'aménagement de la nature sont pondérées par le facteur politique aux différentes échelles locales, nationale et internationale ». Une équation qui illustre la gouvernance foncière que nous décrivons dans cette étude avec un mode de gestion foncière aux mains d'une pluralité d'acteurs.

À Bouaké, cette cogestion du foncier urbain a un impact sur l'aménagement de la ville. D'un modèle de ville dense, Bouaké croît désormais par étalement avec de nombreuses friches donnant une image inachevée à la ville. De plus, de nombreux dysfonctionnements sont enregistrés dans les lotissements initiés par les autorités villageoises. Le lotissement ne produit que des lots, pas ou très peu viabilisés où les procédures ne sont pas souvent respectées. Des zones non ædificandi (bas-fonds) sont aussi loties et bâties. Ainsi, l'on se retrouve devant des chevauchements de parcelles avec certaines voies ne respectant pas les normes urbanistiques. On a aussi des effondrements de maisons dans les zones de bas-fonds pendant les saisons pluvieuses.

Dans cette combinaison de gestion partagée du foncier urbain, il conviendrait qu'une véritable articulation entre actions étatiques et actions coutumières soit instaurée afin d'éviter

d'une part les bras de fer entre l'État, dans ses déclinaisons administratives, législatives et judiciaires, et les détenteurs coutumiers, mais aussi d'autre part pour un aménagement harmonieux des villes.

### Références bibliographiques

AFFOU Yapi Simplicie, 1999, « Agriculture intra-urbaine en Côte d'Ivoire : les cultures et les acteurs », in *Agriculture urbaine en Afrique Subsaharienne*, CIRAD, pp.101-110.

ATTA Koffi, 1978, « Dynamique de l'occupation de l'espace urbain et péri-urbain de Bouaké (Côte d'Ivoire) », Thèse de Doctorat 3e Cycle, École des Hautes Études en Sciences Sociales, ORSTOM, Paris, 309 p.

BASTIE Jean et DEZERT Bernard, 1980, *L'espace urbain*, MASSON, 381 p.

CHOPLIN Armelle, 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott, capitale de la Mauritanie », *Annales de géographie*, Armand Colin, pp.69-91. fhal-00411086ff

CUBRILO Miliça, 1996, « Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire », *Coopération française*, édition Karthala, 100 p, consulté <http://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/LexiqueAPREFA.pdf>

HAERINGER Philippe, 1985, « Vingt-cinq ans de politique urbaine à Abidjan ou la tentation de l'urbanisme intégral », *Politique Africaine*, n°17, pp. 20-40.

Institut National de la Statistique (INS), 2014, *Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH, 2014)*, [www.ins.ci](http://www.ins.ci), Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

KANGA Jean-Jacques, 2014, « Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan: désengagement de l'État et privatisation de la production de l'espace urbain », Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, École Doctorale Montaigne Humanité (ed 480) équipe UMR 5115 LAM, Université Bordeaux Montaigne.

KOFFI Brou Émile., 2010, « La gestion et les risques sanitaires des friches dans les villes ivoiriennes », in *Les annales de l'Université de Ouagadougou*, Série A, vol 011, Décembre 2010, pp 213-245.

LAMARCHE Aline Aka, « L'accès à la terre en Côte d'Ivoire: diversité et variabilité des pluralismes », *La Revue des droits de l'homme* [En ligne], 16 | 2019, mis en ligne le 31 mai 2019, consulté le 10 décembre 2020. URL: <http://journals.openedition.org/revdh/7150>; DOI : <https://doi.org/10.4000/revdh.7150>.

LAVIGNE DELVILLE Philippe, 1998, « Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone, Politique des structures et action foncière au service du développement agricole et rural », Actes du Colloque de la Réunion, CNASEA/AFDI/FNSAFER.

LE BRIS Émile, LE ROY Etienne et LEIMDORFER François, 1982, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Orstom, Karthala, Paris.

LE ROY Étienne, 2011, *La terre de l'autre. Une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, LGDJ-Lextenso éd. (Droit et société, Série anthropologie). En ligne : <http://www.worldcat.org/oclc/793468137>.

N'GUESSAN Kouassi Valentin, 2003, « Processus d'extension spatiale urbaine et subsistance des activités agricoles à Bouaké (avant le 19 septembre 2002) » in « Contacts ville-campagne : les activités agricoles périurbaines à Bouaké », mémoire de maîtrise, Université de Cocody, Abidjan.

OLOUDE Bachir, 1999, « Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique Sub-Saharienne, Enjeux et opportunités après les Conférence Habitat II », *Rapport du colloque régional des professionnels africains, Ouagadougou, Burkina Faso*, pp.30-34.

ONU-HABITAT, 2010, *État des villes africaines 2010. Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains*.

OUEDRAOGO Hubert, « De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes », *Études rurales*, 187, 2011, mis en ligne le 01 janvier 2011, URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9388> ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9388.

OURA Raphael Kouadio, 2020, Urbanisation, enjeux fonciers et fragilisation de la cohésion sociale dans le périurbain de Bouaké, *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, n°41/42, pp.135-146.

PRISO Olivier, 1999, « Aménagement foncier urbain et gouvernance locale en Afrique Sub-Saharienne, Enjeux et opportunités après les Conférences Habitat II », *Rapport du colloque régional des professionnels africains, Ouagadougou, Burkina Faso*, pp.38-42.

URBPLAN, TRANSITEC, IOA, 2014, *Schéma Directeur d'Urbanisme (SDU) de Bouaké, Horizon 2030, Phase 1, Rapport Diagnostic, Bouaké*, MCLU, 208 p.

VERMEULEN Cédric et CARRIÈRE Stéphanie, (2001), « Stratégies de gestion des ressources naturelles fondées sur les maîtrises foncières coutumières », in *Delvingt W (ed.). La forêt des hommes : terroirs villageois en forêt tropicale africaine*, Gembloux, Presses Agronomiques de Gembloux (BEL), p. 107-141.

YAPI-DIAHOU Alphonse, 1996, « Les municipalités ivoiriennes face à leurs friches urbaines », *Cahier africain*, n°23-24, pp. 151-163.

## AÉROPORTS ET CONFLITS FONCIERS EN MILIEU URBAIN OUEST-AFRICAIN

**Lamine DOUMBIA,**  
MIASA-IAS-University of Ghana / University of Bayreuth  
[fakoly.doumbia@googlemail.com](mailto:fakoly.doumbia@googlemail.com)

**Aïdas SANOGO,**  
Centre Universitaire de Manga – Burkina Faso  
[aidas.sanogo@gmail.com](mailto:aidas.sanogo@gmail.com)

### Résumé

Le présent article examine les diverses tensions opposant l'État à des populations dont les moyens de subsistance sont directement affectés par la construction et l'extension d'infrastructures aéroportuaires en Afrique de l'Ouest, notamment à Bouaké et à Dakar. L'Aéroport International Blaise Diagne au Sénégal est une réponse à l'explosion urbaine massive de la capitale sénégalaise, Dakar. Sur la base de données ethnographiques de terrain, nous analysons les stratégies des différents acteurs qui luttent pour faire valoir des intérêts et perspectives différents d'accès à la terre dans la région de Keur Moussa. La seconde étude ethnographique examinée dans cet article concerne les conflits fonciers qui ont émergé dans le cadre de l'extension de l'aéroport de la ville de Bouaké, située au centre de la Côte d'Ivoire. Construits sur une parcelle de droit commun appartenant à plusieurs communautés villageoises, les droits fonciers de cet équipement public font aujourd'hui l'objet de divers litiges. Notre analyse révèle que les principales causes des litiges fonciers s'articulent autour des défaillances dans les processus de négociations pour l'acquisition des parcelles auprès des communautés villageoises, couplées à l'expansion urbaine de la ville de Bouaké. Ces deux études de cas représentent un sujet de réflexion pertinent d'une part, sur les pratiques bureaucratiques mises en œuvre par l'Etat et d'autre part, sur les stratégies développées par les populations locales pour y faire face.

**Mots clés :** Infrastructures aéroportuaires, communautés villageoises, droits fonciers, litiges fonciers, expansion urbaine

### Abstract

This article deals with the various tensions between the state and populations whose livelihoods are directly affected by the construction of airport infrastructure in West Africa, notably in Bouaké and Dakar. The Blaise Diagne International Airport in Senegal is a response to the massive urban explosion in the Senegalese capital, Dakar. Drawing on ethnographic field data, we analyse the strategies of different actors who struggle to assert different interests and perspectives of access to land in the Keur Moussa region. The other ethnography examined in this paper focuses on land conflicts that emerged in the context of the expansion of the airport in the city of Bouaké, located in central Côte d'Ivoire. Built on a common law plot belonging to several village communities, the land rights of this public facility are now the causes of various disputes. Our analysis reveals that the main causes of the land disputes revolve around failures in the negotiation process for the acquisition of plots from village communities, coupled with the urban expansion of the city of Bouaké. These two case studies represent a relevant contribution to the topic of land conflict. On the one hand it



examines the bureaucratic practices implemented by the state and, on the other hand, the strategies developed by the local populations to cope with them.

**Keywords :** Airport infrastructure, village communities, land rights, land disputes, urban expansion

## **Introduction**

L'opposition entre les autorités administratives étatiques et les populations locales du fait de la mise en œuvre de projets de développement dans le monde entier n'est pas un phénomène nouveau. Depuis le début de la révolution industrielle au 18<sup>e</sup> siècle, la question du déplacement, de la relocalisation des populations, ou simplement des populations affectées par divers projets de grande envergure (construction de routes, de barrages, de chemins de fer, d'industries extractives, etc.) a toujours été d'actualité à l'échelle mondiale (Cernea et Guggenheim 1993). En Afrique de l'Ouest, les constructions des grandes infrastructures aéroportuaires en tant que projets publics de développement engendrent un déplacement et une relocalisation des populations riveraines. Cet article est articulé autour de la question centrale suivante : comment plusieurs acteurs sociaux construisent-ils et défendent-ils leurs revendications dans le flou apparent qui entoure le régime foncier et les réformes foncières liées aux projets d'infrastructures publiques ?

En s'appuyant sur une perspective orientée vers le jeu des acteurs, l'article contribue à l'acquisition de connaissances sur le sujet des conflits fonciers et des déplacements et relocalisations des populations sur le continent africain. L'approche comparative présente et discute deux situations dans deux pays différents. Cela permet ainsi d'analyser les conditions nécessaires à réunir par les pouvoirs publics en termes d'accès à la terre, de droits de propriété et d'usufruit, afin d'assurer une réalisation optimale des infrastructures publiques. L'aéroport international de Bouaké en Côte d'Ivoire et l'Aéroport International Blaise Diagne (AIBD) au Sénégal jouent des rôles différents dans leurs contextes respectifs : tandis que le premier est un aéroport militaro-civil implanté dans la deuxième ville la plus peuplée de Côte d'Ivoire, le second est le premier et le plus grand aéroport civil sénégalais qui a été déplacé de la capitale Dakar vers une ville voisine de plus petite taille, Diass.

Les études comparatives sur les questions foncières urbaines en Afrique ont tendance à s'appuyer sur des variables communes telles que la population, la problématique de l'habitat spontané, les transformations foncières péri-urbaines, la dynamique des marchés fonciers, ou encore les approches de restructuration de l'habitat dit informel (Keita 2013 et Rondeau

2000). Elles révèlent les capacités d'adaptation et de créativité juridique traduisant la création d'une gouvernance foncière syncrétique, rudimentaire et non reconnue par l'État (Ouédraogo 1991). Il s'agira par exemple d'établir une comparaison sur des questions foncières dans deux villes de tailles de population différentes au sein d'un même pays ou une comparaison des questions foncières dans deux villes de tailles de population similaires dans des pays différents. La comparaison constitue en l'occurrence une approche interdisciplinaire qui incite d'abord à rompre avec les catégories de pensée habituelles. Une telle approche permet de classer des données fines autour des concepts de sciences sociales tels que le foncier, la propriété, l'appropriation, le déguerpissement, la relocalisation (Sanogo et Doumbia 2021) afin de comprendre la dynamique de la gouvernance foncière en général (Doumbia 2021).

Bouaké est la deuxième ville la plus peuplée de Côte d'Ivoire. Diass est située dans la banlieue de Dakar, ville la plus peuplée du Sénégal. À première vue, une comparaison entre les questions foncières à Abidjan et Bouaké en Côte d'Ivoire, ou entre les questions foncières à Dakar et Saint Louis au Sénégal semblerait plus pertinente pour comprendre les politiques foncières dans ces deux pays. Cependant, nous pensons que pour parvenir à une compréhension holistique des problématiques foncières et des enjeux qui en découlent en Afrique de l'Ouest, il est important de comparer des lieux dissemblables comme Diass et Bouaké, afin de découvrir des similitudes et des différences improbables.

Le conflit foncier étudié en Côte d'Ivoire s'articule autour d'une opération d'extension de l'aéroport de Bouaké. La durée de ce conflit d'une part, les conséquences de la crise militaro-politique que la Côte d'Ivoire a connue entre 2002 et 2011 d'autre part, sont les principales raisons pour lesquelles nous avons choisi la ville de Bouaké comme site de recherche. Ce conflit a débuté au cours des années 1950 et est toujours en cours au moment de la rédaction de cet article en 2021. La durée de ce conflit en fait ainsi un cas d'étude atypique. Nous utilisons une approche diachronique pour questionner le lien entre le foncier et l'expansion urbaine. L'influence de la crise militaro-politique ivoirienne sur le conflit opposant l'État ivoirien et les différents villages concernés par l'expansion de l'aéroport nous donne également l'occasion d'analyser un conflit local ou régional, imbriqué à un moment donné dans un conflit national.

L'étude de cas de l'AIBD au Sénégal est digne d'intérêt, car elle met en évidence, d'un point de vue socio-anthropologique, l'impact d'une reconfiguration sociale et spatiale sur les communautés de la région riveraine de l'aéroport. Tout d'abord, toute la région de cette étude connaît depuis 2007 une dynamique de transformation rapide, passant d'une zone rurale à une

zone hyper-urbanisée. Diass et Keur Moussa sont des communes situées dans la région du triangle de trois centres urbains interconnectés que sont Dakar, Thiès et Mbour. Les communautés des villages de Kessoukhatt, Mbadatt et Kathialick s'identifient comme étant des Sereer (l'un des plus grands groupes culturels du Sénégal), lesquels ont un lien fort avec la terre pour le logement, l'agriculture et le culte religieux. Le village de Mbadatt a été déplacé *manu militari*<sup>1</sup> pour la construction de l'AIBD. Une partie des habitants et des chefs de Kathialick et de Kessoukhatt ont refusé ce déplacement, car, selon eux, les compensations proposées n'étaient pas à la hauteur du préjudice subi. Ces acteurs ont créé l'association pour la défense des droits de Kathialick, Mbadatt et Kessoukhatt pour interagir avec les institutions étatiques.

L'accès aux terrains urbains et leur utilisation représentent une source de tensions multidimensionnelles sociales, politiques, juridiques et économiques. Plusieurs acteurs sont en effet en compétition pour le contrôle et l'appropriation de ces terrains avec chacun, leurs propres perceptions et intérêts. En effet, divers acteurs au niveau local, qui semblent faibles et vulnérables face aux bureaucrates et aux fonctionnaires de l'État, participent activement en réalité à travers des cadres associatifs militants à la régulation et la co-construction permanente des normes et pratiques régissant le foncier. Cela s'exprime à travers des contestations, des confrontations, des discussions, des protestations dans la rue, dans les médias, au parlement, dans les municipalités ou lors des assemblées hebdomadaires des associations.

Les droits fonciers se chevauchent, notamment dans les zones où coexistent des agriculteurs et des éleveurs (Nugent 2016, 86). Dans le même contexte notamment en milieu urbain, le concept qui renvoie aux débats sur la décolonisation et la gouvernance foncière en Afrique permettent de mieux analyser la pratique foncière mutable et oscillante qui prévaut sur le terrain (Doumbia 2018a).

La notion de juridicité désigne l'horizon d'une démarche interculturelle, et pluridisciplinaire, faisant se rencontrer les conceptions de ce qui fait tenir *droite* la société (Le Roy 2006, 11). Cette notion incite à repenser la dynamique foncière en tenant compte de chaque acteur et norme. Le foncier en Afrique se laisse appréhender de manière transitionnelle et transactionnelle (Doumbia 2018a). Le premier adjectif renvoie à une transition du fait qu'il demeure le dénominateur commun des rapports sociaux et interactions sociales qui évoluent et changent d'une époque à une autre et d'un régime politique à un

---

<sup>1</sup> Expression latine : en utilisant une main militaire / la force des armes.

autre, ou d'une période bien déterminée à une autre. Tandis que le second adjectif met en relief la diversité et le pluralisme des pratiques du foncier en Afrique de l'Ouest. Le foncier est la base des actions sociales juxtaposées et a priori superposées menées par les acteurs ayant chacun une perception hétérogène de l'accès au sol.

Cette conceptualisation nous aidera à décrire la multiplicité des normes et règlements en matière de gouvernance foncière urbaine et de reconfiguration infrastructurelle des espaces urbains à travers l'Aéroport de Bouaké (Côte d'Ivoire) et l'AIBD situé à Diass (Sénégal).

D'autres chercheurs, comme Boone (2016), affirment que le régime foncier varie selon les juridictions infranationales<sup>2</sup> (plutôt que d'être invariable dans l'espace) d'une manière qui peut être appréhendée en termes de distinction conceptuelle entre les formes néo-coutumières et étatiques (plutôt que d'être infiniment diverses). Les différences entre les deux formes d'autorité (néo-coutumières et étatiques) ont des implications sur le caractère de l'autorité politique dans les zones rurales, la nature des identités politiques et de la structure communautaire, ainsi que la nature de la propriété et des revendications foncières (Boone 2016). La présente étude n'a pas pour objectif de maintenir la dichotomie entre le "néo-coutumier" et l'"étatique", mais plutôt de décrire, avec des preuves empiriques, le phénomène de la gouvernance foncière urbaine (Förster 2015, Doumbia 2018b, Sanogo 2019). À ce propos nous nous inscrivons dans une appréhension pluraliste des faits sociaux liés à la gouvernance foncière, en percevant la tenure coutumière foncière, qui présente diverses formes, comme « les systèmes fonciers africains endogènes » (Ouédraogo 2011). Dans son article, Ouédraogo part de l'hypothèse que les communautés africaines ont développé, à travers leur histoire, des systèmes fonciers qui leur sont propres et dont on ne peut comprendre la cohérence et la logique qu'en les regardant pour ce qu'ils sont et non pour ce qui leurs manque (ibid. 79)

Outre le concept de gouvernance foncière urbaine, les concepts d'"expulsion" et de déguerpissement sont communs aux deux études de cas. L'ethnographie explore comment les actions de réaménagement urbain concrètement mises en œuvre et réalisées par l'État au Sénégal, par le biais du gouvernorat, de la préfecture, des sous-préfectures, les entreprises immobilières, les habitants et des autorités municipales locales, conduisent à des confusions et des expulsions, voire à des conflits fonciers. Le terme "déguerpissement" est couramment utilisé par les différents acteurs sociaux ayant pris part à la présente étude. Ce terme tire son

---

<sup>2</sup> Les régimes fonciers varient de pays en pays et au-delà des frontières en fonction de l'histoire et de la manière dont les acteurs (de chaque cas respectif) utilisent les concepts et les définissent.

origine de la pratique institutionnelle de l'administration coloniale française de la relocalisation des populations du plateau à la médina à Dakar (Cocquery-Vidrovitch 2006).

Par analogie avec Scott (1985), ce travail s'inscrit dans une analyse descriptive des formes quotidiennes de résistance symbolique et de la manière dont ces formes s'articulent avec les actions quotidiennes de résistance matérielle. Les usagers qui sont expropriés et expulsés de leurs terres ne font pas que souffrir, ils agissent en exploitant les failles de l'État " Léviathan " (Spittler 1980). Le concept de Léviathan est mis pour un État qui se présente comme le garant et régulateur de tous les domaines qu'il s'approprie. En l'occurrence, avec la théorie de la domanialité, les codes fonciers respectifs en Côte d'Ivoire et au Sénégal disposent que la terre appartient à l'État. Cela est contesté dans la pratique par certains citoyens qui résistent en réclamant un processus qui prône la justice sociale. Dans son ouvrage « Weapons of the weak », qui porte sur une société rurale, Scott identifie deux formes de résistance interdépendantes qu'il explique par sa notion de « transcriptions » (cachées et publiques) qui est étroitement liée à l'idée de résistance. Il s'agit de manières établies de se comporter et de parler qui conviennent à des acteurs particuliers dans des contextes sociaux particuliers, qu'ils soient dominants ou opprimés. La résistance est une forme subtile de contestation des « transcriptions publiques » en utilisant les rôles et le langage prescrits pour résister à l'abus de pouvoir - y compris des choses comme « la rumeur, le commérage, les déguisements, les astuces linguistiques, les métaphores, les euphémismes, les contes populaires, les gestes rituels, l'anonymat » (Scott 1985, 137)<sup>3</sup>.

Partant de l'origine du terme, l'on constate que le déguerpissement est un terme chargé et essentiellement ambivalent au centre de controverses entre les autorités étatiques et les usagers du foncier urbain, tant à Bouaké qu'à Diass. Le terme est aujourd'hui couramment utilisé dans les pays francophones pour désigner la procédure de mobilisation autoritaire des terres des populations par l'administration contre leur gré, en démolissant leurs maisons, car leur statut foncier est souvent contesté (Doumbia 2018a). En Afrique anglophone, une pluralité de termes exprime le déguerpissement : d'une part, déplacement forcé, expulsion, relocalisation, réinstallation (Spire et al. 2014, 130) et, d'autre part, déplacement, comme stipulé dans l'une de nos études sur la ville d'Addis-Abeba en Éthiopie (Doumbia 2013).

Spire et al. (2014) différencient l'expulsion de l'expropriation en général. L'expulsion ne reconnaît pas la propriété antérieure de l'utilisateur précédent. Tandis que l'expropriation

---

<sup>3</sup> « Rumour, gossip, disguises, linguistic tricks, metaphors, euphemisms, folktales, ritual gestures, anonymity » (Scott 1985, 137) Traduction des auteurs.

implique une certaine reconnaissance de droits des populations. Dans notre étude, les acteurs parlent d'expulsion, dans la mesure où la compensation est foncièrement contestée. La justification de l'expulsion par les autorités repose sur des principes standardisés (causes d'utilité publique – en l'occurrence l'aéroport – manque de titre foncier ou de lettre d'attribution, etc.) qui sont diffusés et progressivement intériorisés dans les politiques publiques.

L'article s'articule autour de trois parties principales. Tout d'abord, nous nous penchons sur les théories, puis sur la méthodologie utilisée pour notre analyse. Ensuite, nous présentons les deux aéroports de Bouaké et de Diass ainsi que les causes des conflits qui ont éclaté dans le cadre de leurs chantiers respectifs. Enfin, nous analysons les discours et les pratiques des différents protagonistes impliqués dans les conflits.

## **1. Méthodologie**

Pour cet article, les données recueillies se sont principalement appuyées sur la recherche ethnographique. Le choix d'une approche qualitative s'inscrit dans notre volonté d'aller au-delà des propos de nos interlocuteurs afin d'aboutir à une compréhension holistique des conflits et phénomènes fonciers étudiés. L'ethnographie sur les études de cas de Bouaké et Diass a été réalisée entre 2016 et 2019 en Côte d'Ivoire et au Sénégal. Dans l'optique de protéger l'identité des personnes interrogées, les noms ont été modifiés tout au long du texte, à l'exception des personnalités publiques dont l'identité n'a pu être anonymisée. Aïdas Sanogo a mené ses travaux de terrain à Bouaké tandis que les travaux de terrain de Lamine Doumbia ont été menés à Diass et Dakar.

À Diass, les données ont été collectées de Mai à Octobre 2018. L'approche de l'étude de cas a été adoptée pour obtenir des informations et des observations plus approfondies sur les interactions des protagonistes sur les différents terrains. Nous avons utilisé la méthode de la double ethnographie, qui consiste à mener un travail de terrain ethnographique avec un groupe composé de chercheurs autochtones et allochtones. Dans ce cas particulier, Doumbia, l'anthropologue d'origine malienne, a dû tout lire et tout apprendre (langue, histoire, valeurs culturelles et repères) sur le nouveau terrain de recherche et ses sociétés. Doumbia était accompagné dans sa collecte de données par un doctorant en Histoire à l'Université Cheikh Anta Diop, parlant couramment le Sereer, le Wolof et le Français, étant né et ayant grandi à Diass et Keur Moussa, où la transformation spatiale a lieu, a été mis au défi de maintenir la distance scientifique vis-à-vis de la communauté étudiée dans le contexte d'appartenance

(Diawara 1985). Cependant, son appartenance à la communauté étudiée présentait des avantages non négligeables résultant de sa parfaite connaissance du terrain, des populations, de la langue et des valeurs culturelles du milieu d'étude. L'ethnographie double ou la double ethnographie consiste à faire une ethnographie conjointe des perspectives des chercheurs autochtones et allochtones (Klute et Borszik 2007). Les interprétations et les analyses des réalités sociales observées sur le terrain sont ainsi doublement vérifiées et discutées analytiquement.

À Bouaké, les données présentées ont été collectées par le biais d'entretiens semi-structurés, d'observations sur le terrain ainsi que par la participation à diverses réunions tenues pendant les périodes de travail de terrain (entre novembre 2016 et décembre 2019). Les entretiens semi-directifs ont été réalisés en solo par Sanogo, en binôme ou en groupe (avec des collègues de l'Université Alassane Ouattara) et ont eu lieu dans la ville de Bouaké et le village d'Allokokro (Côte d'Ivoire). Les entretiens ont été répétés plusieurs fois avec les mêmes personnes interrogées, afin d'atteindre le niveau de saturation nécessaire qui précède la triangulation des informations recueillies auprès de diverses sources (Bernard 2006). Des visites de terrain à Allokokro ont permis de localiser les sites, de se familiariser avec le terrain de recherche et de faire des observations spécifiques sur le cadre de vie des habitants de la zone étudiée (Guest, Bunce et Johnson 2006).

Nous avons également pris part à une réunion organisée dans les locaux de la mairie de Bouaké, qui a rassemblé la plupart des acteurs impliqués dans les litiges liés à l'extension de l'aéroport : les autorités aéroportuaires, les responsables de la mairie, les représentants des villages situés à la périphérie nord-ouest de la ville, les responsables des services du Cadastre et de la Conservation foncière, les responsables du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, ainsi que les responsables de la préfecture de Bouaké. Notre participation à cette rencontre, qui se voulait un cadre d'échanges à cœur ouvert, nous a permis de mieux comprendre la nature des relations existant entre les différents protagonistes. Elle nous a également permis de mieux appréhender les jeux de pouvoir (Förster 2011) qui existent et qui sont utilisés entre les autorités étatiques et les représentants des villages directement concernés par l'expansion de l'aéroport.

## **2- Résultats**

Dans cette section, nous adoptons une approche diachronique pour examiner l'évolution progressive des deux études de cas. Nous utilisons les conflits fonciers de diverses

natures pour décrire, comprendre et analyser les discours et les pratiques des acteurs impliqués dans l'élaboration permanente du régime foncier lié aux infrastructures publiques.

### **2.1. Aéroport International de Bouaké**

L'aéroport de Bouaké a été créé dans les années 1950 pendant la période coloniale (Sirven 1972). Plusieurs villages ont été affectés par la création de cet aéroport, entraînant la délocalisation de villages entiers ou de parties de villages. Le village d'Allokokro était l'un de ces villages. Les entretiens et conversations avec les habitants d'Allokokro ont révélé que leur village a été déplacé à deux reprises pour cause de réalisation d'infrastructures publiques. Avant la construction de l'aéroport, le village a d'abord été déplacé lors de la construction du chemin de fer au début du 20<sup>e</sup> siècle. Ensuite, l'implantation de l'aéroport dans les années 1950 au milieu du 20<sup>e</sup> siècle a encore touché le nouvel emplacement du village.

Au cours des années 1970, l'État ivoirien a offert un nouveau site aux habitants d'Allokokro, afin de les protéger des inconvénients et des dangers liés à la proximité d'un aéroport et de sa piste. Des visites ont été effectuées par des agents de l'État pour apprécier la valeur des maisons d'habitation à Allokokro (ainsi que d'autres villages touchés par l'aéroport) et différentes sommes d'argent ont été données aux villageois en guise de compensation, en fonction de la valeur de leurs maisons<sup>4</sup>. Le montant le plus bas était de 218 000 francs CFA et le plus haut de 2 405 000 francs CFA (Akrou, Fraternité Matin, 27 avril 1983). L'accord entre l'État ivoirien et les habitants d'Allokokro prévoyait qu'ils déménageraient sur le nouveau site désigné une fois qu'ils auraient reçu leur compensation. Au cours des années 1980, l'État ivoirien a constaté que de nombreux habitants d'Allokokro ne se déplaçaient pas vers le nouveau site désigné et a exigé que ceux qui bénéficiaient des compensations se déplacent. Les villageois ont répondu que les compensations accordées étaient destinées à la valeur de leurs constructions et non à celle du terrain sur lequel elles se trouvaient. Ils ont demandé au gouvernement ivoirien de construire de nouvelles maisons sur le nouveau site, car l'argent donné dans les années 1970 n'était pas suffisant pour déménager et construire de nouvelles maisons (Akrou, Fraternité Matin, 27 avril 1983).

---

<sup>4</sup> Entretien habitant d'Allokokro, Décembre 2016. Il est important de souligner que les habitants de Allokokro interrogés ont mis l'accent sur les compensations reçues pour leurs lieux d'habitation pour l'aéroport de Bouaké, sans véritablement mentionner les espaces réservés aux activités agricoles.



Article de presse du 27.04.1983 sur le bras de fer entre l'État Ivoirien et les habitants de Allokrokro (Sanogo 2016)



Au cours de la décennie 1990, une crise militaro-politique a éclaté en Côte d'Ivoire (Akindès 2017). Plusieurs articles et ouvrages académiques ont été publiés sur les causes de la rébellion qui a divisé le pays en deux parties de 2002 à 2011.

Pendant la crise politico-militaire, la ville de Bouaké a été le siège des deux composantes de la rébellion : l'aile militaire et l'aile civile. Pour les habitants d'Allokrokro, le conflit ouvert qui a duré une dizaine d'années rappelle un souvenir particulier lié à un accident d'avion. En effet, Guillaume Soro, homme politique et l'un des leaders de la rébellion, a échappé à un attentat en juin 2007. Alors qu'il atterrissait à l'aéroport de Bouaké, son avion a été la cible de roquettes et de mitrailleuses. Il était le Premier ministre ivoirien au moment de l'attaque et bien qu'il ait été épargné, quatre personnes ont perdu la vie et dix autres ont été blessées. La proximité d'Allokrokro avec l'aéroport s'est traduite par une double peine pour les habitants du village. D'une part, ils ont reçu quelques balles perdues dans leurs maisons et ont été effrayés par les tirs. D'autre part, les (jeunes) hommes du village ont été accusés de complicité dans l'attaque et ont été emprisonnés par la police. L'incident de l'avion

a donc consolidé le problème de confiance qui existait déjà entre les habitants d'Allokokro et les agents/autorités de l'État ivoirien.

Au milieu des années 2010, après la fin des violences post-électorales qui ont secoué la Côte d'Ivoire, les autorités aéroportuaires de Bouaké ont exprimé leur volonté d'agrandir l'aéroport. En 2016, lors d'une réunion à l'hôtel de ville, qui a regroupé les autorités aéroportuaires et étatiques ainsi que différents chefs de villages, la question du déplacement et de la relocalisation a été remise sur la table. Les différentes parties concernées par la question ont exprimé leurs points de vue : la situation centrale de Bouaké a été évoquée par les autorités étatiques pour expliquer que l'extension de l'aéroport était un impératif stratégique militaire. Après avoir abondamment remercié l'assistance de sa présence, le commandant de l'aéroport a comparé le déplacement de la population à des situations similaires survenues dans différentes régions du pays :

L'aéroport est un outil de développement économique de l'État de Côte d'Ivoire. L'Etat de Côte d'Ivoire est représenté par le préfet, allez le voir. Moi-même, mon village a été englouti et je sais ce que cela coûte. Je n'ai pas pris la terre de quelqu'un, c'est celui qui l'a prise qui vous indemnise ! Je ne suis pas fautif, je ne suis pas coupable.

Commandant de l'aéroport, Réunion, Hôtel de ville Bouaké, 06.12.2016

Son insistance sur les sacrifices nécessaires pour développer l'aéroport au profit de la nation a été appuyée par les représentants des agents de l'État présents à la réunion : le ministère de la Construction et le ministère de l'Économie. Les représentants des villages, en revanche, étaient plus intéressés par la conditionnalité du déplacement et de la relocalisation, exprimée par les demandes de clarification de M. Kofi sur les limites exactes de l'aéroport :

Nous connaissons tous les limites de la zone aéroportuaire. Ce que nous ne savons pas, ce sont les extensions. De 800 ha, l'aéroport passe à 3000 ha ! C'est très surprenant, où allons-nous ? Avant que nous sortions d'ici, vous devez nous dire ce qui se passe. Je veux savoir ce qui se passe ! Les débats ne m'intéressent plus.

M. Kofi, " fils de Konankankro ", Interview Hôtel de ville Bouaké, 06.12.2016

Suite à la réunion à l'hôtel de ville, nous avons rencontré à nouveau des habitants de Allokokro. Il s'agissait de notre troisième déplacement dans le village et nous avons traversé la piste pour accéder au village avec plus de facilité et de confiance par rapport aux visites précédentes. En effet, lors de notre deuxième visite, la gendarmerie nous a arrêtés et demandé d'attendre patiemment avant de traverser la piste en raison du trafic aérien. Attendre l'atterrissage ou le décollage d'un avion avant de partir ou se rendre chez soi est devenu aussi normal pour les habitants d'Allokokro que d'attendre le feu vert à un feu tricolore. Les habitants avec lesquels nous avons échangé nous ont dit qu'ils étaient habitués aux avions et

qu'ils ne les considéraient pas comme un inconvénient dans leur vie quotidienne. Ils ne considéraient donc pas que leur emplacement actuel était dangereux pour eux. Interrogé sur la possibilité de se relocaliser dans la zone désignée par l'État, M. Kouakou a exprimé sa volonté de se voir attribuer une autre maison construite par l'État ou, à tout le moins, d'être indemnisé pour la parcelle de terrain sur laquelle il vit actuellement :

Il est vrai que le village a déjà été indemnisé, nous ne le nions pas. Mais notre terre, c'est ce que nous revendiquons. D'habitude, c'est l'État qui construit, mais ils nous ont donné l'argent pour construire. Qui ne veut pas d'argent ? ! [...] Nous avons eu plusieurs réunions, mais ça ne mène nulle part, parce que dans leur tête, nous avons déjà été indemnisés, c'est eux qui sont gentils en nous laissant ici. Quand c'est comme ça, comment on peut s'entendre ?

M. Kouakou, Interview Bouaké, 16.12.2016

Comme exprimé dans la citation ci-dessus, la lecture du litige par les habitants d'Allokokro se centre sur le refus des autorités de reconnaître que les compensations pour la propriété des maisons doivent être séparées des compensations pour la propriété foncière. Ils ont alors décidé de concentrer leurs actions et leurs revendications pour convaincre les autres parties impliquées dans le bras de fer que la propriété des zones résidentielles ne se limite pas aux matériaux construits, mais s'étend plutôt au sol sur lequel les investissements ont été réalisés. La cristallisation du conflit autour de la propriété foncière se retrouve chez les autres acteurs impliqués dans la revendication de leurs droits, comme nous le démontrons dans l'étude de cas au Sénégal.

## **2.2. Les municipalités de Keur Moussa et Diass en reconfiguration**

Diass et Keur Moussa sont deux communes rurales contiguës. Le site du nouvel aéroport de Diass est situé dans la région administrative de Thiès et touche les deux communes rurales sus mentionnées. Celles-ci relèvent respectivement des départements de Mbour et de Thiès. Thiès est la deuxième région administrative la plus peuplée du Sénégal après Dakar<sup>5</sup>. La région de Thiès et plus précisément Diass et Keur Moussa était majoritairement habitée par les Sereer du Nord-Ouest. Leur histoire est marquée par leur résistance à l'influence des Wolofs du Kajoor et des Bawols de la Confédération du Djoloff et leur rejet des rapports de domination politique, des tentatives d'islamisation et de résistance à la pénétration coloniale française, ainsi qu'à la traite transatlantique des esclaves. Ainsi, ces populations se sont repliées dans un bassin de vie difficile d'accès en raison de son relief accidenté [1] composé d'un haut plateau et d'une vallée profonde. Par conséquent, cette

---

<sup>5</sup> Ministère de l'Économie et des Finances & Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (Octobre 2009). Situation Économique et Sociale de la Région de Thiès, 2008, p. 7.

position a favorisé le maintien de leur organisation sociale peu hiérarchisée et matrilineaire. Leur langue est caractérisée par une variété de dialectes qui entraînent parfois des malentendus entre les sous-groupes (Diouf, 2014). Bien que les Sereer du Nord-Ouest aient été historiquement (XIV<sup>e</sup> siècle) des peuples allochtones au nouveau territoire qu'ils occupent actuellement, ils ont pu s'imposer comme des " autochtones ", et sont très attachés à leur terroir (Ciss 2000). Les concepts d'autochtone et d'allochtone renvoient à une utilisation variable de l'identité des personnes en fonction de leur mobilité dans le temps et l'espace (Hilgers 2011). La zone en particulier subit un changement transitoire du rural à l'urbain qui accompagne l'ensemble du projet de restructuration gouvernementale (dénommé "Le Sénégal émergent"), faisant partie du programme du Président Macky Sall.

Il est important de prendre en compte ce contexte socioculturel et historique pour mieux comprendre la dynamique du conflit autour de l'emplacement du nouvel aéroport. Sa construction a entraîné le déplacement de trois villages de la communauté rurale de Keur Moussa, à savoir les villages de Kessoukhatt, Kathialick et Mbadatt. Les populations de ces trois villages vivent de l'agriculture et de l'élevage, ce qui renforce encore leur attachement à la terre. En outre, elles disposent de lieux de culte sur leurs terres où les membres se rendent régulièrement pour pratiquer leur religion. Le Sénégal est un pays d'Afrique de l'Ouest qui ne fait pas exception quant à ce qui concerne la problématique foncière. En effet, la terre est l'un de ces enjeux qui sont au centre des luttes pour la citoyenneté au Sénégal. En raison de l'urbanisation extensive et massive, de la croissance démographique, du développement des infrastructures dans la région du triangle entre Dakar, Mbour et Thiès, qui a conduit à la construction de l'AIBD, les populations des communes (municipalités rurales) de Diass et Keur Moussa ont reçu un ordre de déguerpissement du gouvernement en collaboration avec l'Autorité de l'Aéroport International Blaise Diagne.

"L'aéroport est dans la commune de Diass, pourquoi c'est nous à Keur Moussa qui sommes les plus touchés ?" (Extrait d'interview à Kathialick 2018).

L'ordre d'expulsion est basé sur plusieurs justifications bureaucratiques telles que les articles 43 et 67 de la Constitution du Sénégal. Le premier article affirme la validité des décisions du président à l'attention du gouvernement et le second article dispose que les législations du parlement qui sont promulguées par le Président de la République et le Conseil constitutionnel sont valides. Par la suite, la convention de l'aviation civile internationale de Chicago 1944, la loi n° 64-46 sur le domaine national de 1964, la loi n° 76-67 de 1976 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations liées aux modifications

foncières, etc. et non moins de deux décrets ont été pris pour la construction de l'AIBD.

Du début des travaux à l'inauguration de l'aéroport, de nombreux ménages vivant dans la commune rurale de Keur Moussa ont été expulsés et expropriés. Le projet avait prévu une réinstallation et donc des maisons de relogement pour les ménages déplacés. La question intrigante est la suivante : pourquoi en arrive-t-on à des grèves et des contestations du côté des villages de Kathialick, Mbadatt et Kessokhate ? Ces trois villages se trouvent dans la commune de Keur Moussa et ont dû quitter la zone de sécurité prévue par l'AIBD. Les habitants de Mbadatt ont été expulsés. Les habitants rapportent que le processus a été *manu militari* vers les nouvelles maisons de réinstallation. À la place du cimetière de Mbadatt est construit le salon présidentiel de l'AIBD. Le village de Kessokhate a également été déguerpi en 2017, mais la plupart des habitants ont refusé de se réinstaller dans les maisons de recasement du projet. Ils ont préféré s'installer sur leurs terres agricoles et reconstruire leurs maisons. Il est intéressant de noter que pour chaque prière du vendredi, ils utilisent toujours la mosquée, la seule installation du village à n'avoir pas été démolie.

La présente recherche vise à étudier les processus sociaux de mise en œuvre des infrastructures aéroportuaires afin de mieux comprendre la résilience des communautés riveraines et surtout les conflits fonciers que l'aménagement du territoire a déclenchés. L'étude de l'impact de l'AIBD au Sénégal et de l'aéroport de Bouaké sur les communautés riveraines permettra d'explorer empiriquement les interactions sociales des acteurs dans le processus d'intégration urbaine et de transformation socioculturelle.

### **3. Discussion**

Nous examinons à présent les discours et pratiques des acteurs impliqués dans les différents conflits liés au déplacement et relogement de population à Bouaké et Diass, suite respectivement à l'expansion et à l'implantation de l'aéroport international de Bouaké et de l'AIBD.

#### **3.1. Aéroport de Bouaké: populations locales et intérêts étatiques**

Les habitants d'Allokokro et l'État ivoirien représentent les deux principaux acteurs sociaux impliqués dans le conflit foncier de l'aéroport de Bouaké. Il est important de souligner que ces deux types d'acteurs ne s'excluent pas mutuellement. Par exemple nous avons réalisé lors de notre ethnographie que l'un de nos interlocuteurs (habitant d'Allokokro) avait des relations d'amitié avec un agent de l'aéroport et était parenté à un agent de l'aéroport ou un agent de la mairie. Nous avons cependant fait le choix conscient de les regrouper en deux

catégories différentes en raison des points communs entre les arguments avancés par les différents acteurs sociaux.

Tout d'abord, la majorité des habitants d'Allokokro avec lesquels nous avons échangé reconnaissent avoir reçu de l'argent par le passé, mais l'attribuent à leurs maisons plutôt qu'à leurs terres. Le terme « déguerpi », souvent utilisé par les autorités étatiques au fil des décennies, a été raillé par M. Kodjo, un habitant d'Allokokro, lors d'un entretien. M. Kodjo a ainsi exprimé son sentiment sur la question de la relocalisation et de la réinstallation de manière sarcastique, lorsqu'il a prétendu ne pas comprendre le sens du mot déguerpi, étant donné qu'il a été confronté à ce mot pendant près de 40 ans. La stratégie observée par M. Kodjo se traduit par une conscience aiguë de la présence de l'État et des autorités aéroportuaires, doublée d'une forte volonté de les éviter le plus longtemps possible. Cela transparaît à la fois dans les paroles et les actions des habitants d'Allokokro. En effet, ils s'engagent dans une phase d'observation distante avec leurs adversaires, conscients de la force de ces derniers sur eux. Ils demeurent cependant proactifs : soit en feignant d'ignorer l'existence de l'aéroport, soit en rassemblant autant de connaissances que possible sur les législations pour appuyer leurs revendications avec des arguments juridiques.

Ensuite, l'accent mis sur l'État en tant qu'entité à la fois singulière et globale, tel qu'énoncé dans les propos du Commandant de l'aéroport de Bouaké lors de la réunion à l'Hôtel de Ville, se retrouve régulièrement dans les discours et les pratiques des agents de l'État impliqués dans le conflit considéré. Notre enquête auprès des services cadastraux de Bouaké montre que le titre de propriété de l'aéroport de Bouaké a été créé en 1967, au nom du Ministère des Bâtiments publics, des Transports et du Tourisme de l'époque. L'infrastructure est donc officiellement considérée comme un bien public appartenant à l'État ivoirien, à travers l'un de ses ministères. En s'excluant du problème en tant qu'individu, et en rejetant la faute, pour ainsi dire, sur l'État en tant que structure autonome et surpuissante s'imposant à tous, le commandant de l'aéroport se rapproche ainsi d'une conceptualisation wébérienne de l'État (Weber 1971, Spittler 1980, Bierschenk et Olivier de Sardan 2014).

Cette posture se traduit par la posture suivante : les agents de l'État réfutent toute responsabilité directe de leur part, tout en donnant l'impression aux villages environnants de l'aéroport, de se battre contre une créature invisible et inatteignable. L'attribut de miroir aux alouettes entourant la figure de l'État est également présent et visible dans le conflit opposant les habitants et l'État dans la mise en œuvre de l'aéroport de Diass. Les zones touchées par l'aéroport ont toutefois dépassé le paradoxe de la figure de l'État, à la fois invisible et très

présente, en se rassemblant pour renforcer leurs revendications. Ce rassemblement contribue à fonder des associations qui à leur tour procurent le cadre démocratique nécessaire aux citoyens pour contester collectivement et revendiquer leurs droits d'accès à la terre, ou les droits de compensation adéquate, comme dans le cas de l'AIBD qui va suivre.

### **3.2. L'AIBD, la région et la communauté dans le processus de reconfiguration**

Cette partie est un élément de contextualisation pour élucider la dynamique de la gouvernance foncière au prisme des données empiriques. Elle se penche donc sur le processus de reconfiguration de la société et de l'espace qui décrit un changement social. Le changement social fournit à l'anthropologie de nouveaux objets et lui pose de nouvelles questions (Olivier de Sardan, 1991). En ce sens, selon Olivier de Sardan, il peut contribuer à renouveler pour une part les problématiques non seulement de l'anthropologie, mais à travers elle des sciences sociales. Cela s'applique à ce contexte en tant que reconfiguration de l'espace et des acteurs suivant la théorie du *social engineering* (Scott 1998). Il faut mentionner ici que le rôle de l'État, dans ce changement social, est capital. Il est empiriquement un des acteurs principaux dans l'arène. Comme nous décrivons dans le paragraphe qui suit, d'autres acteurs non étatiques et ceux de la société civile sont également des vecteurs indispensables dans la dynamique.

Outre l'autorité de l'AIBD et celle de l'association de défense des intérêts des résidents du village, cet accord intéressant inclut d'autres acteurs et groupes d'acteurs tels que la commission de l'urbanisation, de l'habitat et de l'équipement, du parlement national et du forum civil. Les négociations ont été menées par le gouverneur de la région de Thiès, Amadou Sy, et ont duré deux jours. L'accord prévoit la revalorisation des espaces agricoles, la mise à disposition de terres agricoles pour permettre aux personnes affectées d'exercer leurs activités agricoles et la mise en place immédiate d'un système de gestion de l'eau. Les populations de Kessoukhatt, Kathialick et Mbadatt<sup>6</sup> perçoivent leur dépossession comme une injustice et certaines ont mis en place des organisations de lutte collective pour la défense des intérêts des villages riverains de l'aéroport international Blaise Diagne. Le 13 avril 2014, l'Association des habitants de ces villages riverains a adressé une lettre ouverte au président sénégalais, Macky Sall. Dans cette lettre, Abdoulaye Diouf, secrétaire général de l'association de défense des intérêts des villages de la communauté rurale de Keur Moussa riveraine de l'AIBD, affirme que les riverains ont été partiellement expropriés de leurs terres « sans

---

<sup>6</sup> Une partie de cette ethnographie est parue sur le Blog du programme « Bureaucratization des sociétés africaines » : <https://ihacrepos.hypotheses.org/1157>

fondement légal », notamment les habitants du village de Mbadatt qui ont été déplacés de force en mars 2014. Selon Abdoulaye Diouf, le village de Mbadatt « est rayé de la carte du Sénégal », "sans respect des droits fondamentaux de la personne humaine" et entraînant un "traumatisme psychologique" chez les personnes âgées. Lors d'un entretien, Abdoulaye Diouf nous a rappelé que son père, chef coutumier de Kathialick, a été placé en détention lors de l'expulsion.

### Site de concessions déguerpies de Kathialick (Doumbia 2018)



Son village se trouve actuellement dans une situation où une partie des habitants a accepté d'aller dans le site de réinstallation géré par l'État et l'autre partie a décidé de rester dans le village, car, selon eux, l'aéroport qui est avancé comme raison de leur réinstallation n'existe pas. Ainsi, la lettre de l'association dénonce :

Il a été annoncé partout que le site de l'aéroport se trouve dans la communauté rurale de Diass alors que ce sont les habitants de la communauté rurale de Keur Moussa que nous sommes qui sont inquiets. De plus certaines concessions du village de Diass Louboug se trouvent dans le périmètre de l'aéroport et pourtant aucun dommage n'a été causé à ces populations.

Aussi, n'est-il pas logique que le cas échéant, les trois villages soient couverts par le décret n° 2002-435 du 29 avril 2002 qui prévoit en son article 2 une indemnisation totale de 15 258 700 francs [CFA] pour l'ensemble des occupants de l'enceinte de l'aéroport ? Ceci démontre à suffisance que la superficie concernée a été dépassée. (Abdoulaye Diouf, 2018, Lettre ouverte au Président de la République du Sénégal)<sup>7</sup>

En effet, le secrétaire général de l'association s'approprie le décret de 2002 signé par le

---

<sup>7</sup> <http://www.rewmi.com/situation-des-habitants-des-villages-riverains-de-laibd-lettre-ouverte-a-monsieur-le-president-de-la-republique-par-abdoulaye-diouf.html> (accédé le 13 avril 2018).



président Abdoulaye Wade pour argumenter que l'État est favorable à leur maintien sur le site alors que l'indemnité d'éviction a été décrétée. Quelques jours après l'ouverture de l'aéroport, les communautés résidentes ont continué de protester contre la perte de leurs sites hérités des ancêtres avec des rites et des cultes à l'aéroport. Un habitant de Mbadatt s'exclame dans le journal sénégalais *Le Quotidien* :

Nous avons renoncé à nos terres héritées de nos ancêtres. Cela n'a pas été facile du tout, surtout avec le déplacement du cimetière de Mbadatt (le site qui abrite actuellement le pavillon présidentiel). Nous tenons beaucoup à notre tradition !<sup>8</sup>

Cette ethnographie révèle que l'aéroport international Blaise Diagne est un facteur de transformation à plusieurs dimensions : socio-spatiale, politique, économique, qui génère en même temps une reconfiguration sociale. Les habitants des villages riverains de l'aéroport ont-ils été expulsés de force ou ont-ils cédé volontairement le site à des fins publiques, compte tenu du décret d'indemnisation et des avantages potentiels de l'aéroport moderne ? Comme l'association des expulsés du district de Keur Moussa utilise le concept de *manu militari*, nous pouvons observer une énorme tension sur le terrain. Leur lien fort avec la terre nous fait croire qu'il s'agit de la mise en œuvre d'un processus de force, induit par une logique néolibérale et imposé par des technocrates. Cependant, la fortune de ceux qui profitent de la spéculation foncière nous rappelle également que la terre n'est pas seulement porteuse de valeurs culturelles, mais qu'elle est également transformée en marchandise que l'on peut vendre (Le Roy 2011, Klute et Fernandes 2011). L'aéroport représente un enjeu important de transformation sociale, mais aussi une arène dans laquelle l'on retrouve non seulement les technocrates de l'État sénégalais, mais aussi les communautés rurales qui jouent sur diverses formes de résilience. Cependant, il faut mentionner que le changement de statut de la terre, à travers la déconcentration des infrastructures urbaines relatives à savoir l'industrie et à l'habitat, génère d'énormes opérations de spéculations. Sachant que, de nos jours, la valeur de la terre procure d'énormes sommes d'argent, face auxquelles les acteurs en majorité Sereer font preuve d'une double résilience.

En analysant les différentes interventions des représentants des villages riverains de l'aéroport et ayant été sur le terrain pour l'exploration, nous pouvons déduire comment une décision de réaménagement territorial en vue de l'urbanisation et de la construction d'infrastructures modernes, peut provoquer des sentiments de victimisation, mais aussi aboutir à l'émergence d'une nouvelle forme de citoyenneté urbaine. Cette nouvelle forme de

---

<sup>8</sup> <https://www.lequotidien.sn/impact-de-laibd-sur-la-communaute-diass-attend-son-decollage/> (accédé le 13 avril 2018).

citoyenneté s'explique par le fait que les habitants s'engagent à participer activement aux processus de décision sociopolitiques. L'organisation technocratique/bureaucratique du schéma d'urbanisme et de développement territorial, institué par des décrets et des lois, pousse les populations locales à se réorganiser en association pour la défense des intérêts des villages de la communauté rurale de Keur Moussa limitrophe de l'AIBD.

### **Conclusion**

Les questions foncières sont variables dans les différents pays africains en fonction de leurs spécificités historiques liées, leurs caractéristiques écologiques et démographiques, et leurs processus de démocratisation. Cet article est articulé autour des implications de la construction et l'extension d'infrastructures urbaines pour les populations riveraines telles que l'aéroport de Bouaké (Allokokro) et l'AIBD à Diass (Thiès). Diverses lois et règlements fonciers coloniaux et postcoloniaux, l'expropriation des terres, ainsi que le déficit de la gouvernance notamment le dédommagement des citoyens expropriés, alimentent les crises foncières dans un contexte de transformation agraire limitée et de modèle d'urbanisation sans emploi. Les champs de recherche présentés dans ces ethnographies du foncier en Côte d'Ivoire et au Sénégal ont révélé des préoccupations similaires dans les deux cas pour répondre à la question centrale suivante : Comment plusieurs acteurs sociaux construisent-ils et défendent-ils leurs revendications dans le flou apparent qui entoure le régime foncier et les réformes foncières liées aux projets d'infrastructures publiques ?

À la lumière de la question de *l'ingénierie sociale* (Scott 1998), les dynamiques foncières étudiées montrent une reconfiguration bureaucratique qui se trouve dans un dilemme entre le développement technique et économique ainsi que la prise en compte des aspirations des habitants des zones aéroportuaires. Les habitants affectés par les conflits entraînent l'État sur des terrains juridiques de la propriété foncière et de l'occupation des terres, parfois en étant conscientes que le conflit peut se prolonger sur des décennies. Cette nature de longue durée nous permet de voir la gouvernance foncière urbaine en Afrique en termes de transition et de transaction sociale. La terre est en effet considérée comme un marqueur social et culturel dans le domaine urbain, traversant toutes les arènes sociales.

Ces ethnographies ont montré que la gouvernance foncière en Afrique de l'Ouest est considérée comme rénovée et décolonisée dans le sens de la «juridicité» qui, selon Le Roy (2006), exprime l'horizon nouveau d'une approche interculturelle et multidisciplinaire du foncier. De telles approches rassembleraient des concepts, des pratiques et des ressources

mobilisables par les acteurs impliqués dans des contextes particuliers, certes, mais participant, chacun dans leurs réseaux d'appartenance, à des enjeux qui ne connaissent guère de frontières. La construction et l'extension des installations aéroportuaires en tant que mégaprojets à Diass et Keur Moussa (Sénégal) et à Bouaké (Côte d'Ivoire) représentent de vives illustrations de la manière dont ces pratiques, réseaux et ressources, reconfigurent inévitablement les espaces périurbains et les espaces de vie de leurs habitants. Les tensions étalées sur des années, qui existent entre les autorités étatiques et les différents habitants des zones affectées par la mise en œuvre des infrastructures publiques, renforcent davantage la conceptualisation de la gouvernance foncière comme une équation multidimensionnelle à laquelle font face plusieurs anciennes colonies dans le monde en général et en Afrique de l'Ouest francophone en particulier.

### Références bibliographiques

- Akindès, 2017. “On ne Mange Pas les Ponts et le Goudron”: Les Sentiers Sinueux d’Une Sortie de Crise en Côte d’Ivoire. *Politique Africaine*. 4 (148) : 5 – 26.
- Akrou, Jean-Baptiste. 1983. Au nom de la loi. *Fraternité Matin*. 27 Avril 1983. P. 11.
- Anter, Andreas. 2014. *Max Weber’s Theory of the Modern State*. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Atta, Koffi. 1978. *Dynamique de l’Occupation de l’Espace Urbain et Péri-Urbain de Bouaké (Côte d’Ivoire)*. Thèse de Doctorat, 3<sup>e</sup> Cycle. Paris. ORSTOM.
- Benga, Ndiouga. 2013. Les murs-murs sur nos murs. Quête de citoyenneté et culture urbaine à Dakar. In Diouf, Mamadou et Rosalind Fredericks (eds), *Les arts de la citoyenneté au Sénégal, espaces contestés et civilités urbaines*. Paris. Karthala.
- Bierschenk, Thomas and Olivier de Sardan, Jean-Pierre. 2014. *States at Work. Dynamics of African Bureaucracies*. Leiden. Brill (Africa-Europe Group for Interdisciplinary Studies, volume 12). Online verfügbar unter <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&scope=site&db=nlebk&db=nlabk&AN=700035>.
- Boone, Catherine. 2018. Shifting Visions of Property Under Competing Political Regimes: Changing Uses of Côte d’Ivoire’s 1998 Land Law. *The Journal of Modern African Studies*. 56(2): 189 – 216.
- Cernea, Michael M. and Guggenheim, Scott E. (eds). 1993. *Anthropological approaches to resettlement*. Boulder. Westview Press.

- Ciss, Ismaila. 2000. *La colonisation et mutations des sociétés sereer du nord-ouest, du milieu du XIXe siècle à la deuxième guerre mondiale*. Thèse de doctorat. Dakar LTH801.
- Diawara, Mamadou. 1985. Les recherches en histoire orale menées par un autochtone, ou l'inconvénient d'être du cru. *Cahiers d'études africaines*. 97. XXV-I. Paris. Pp. 5-19.
- Dieng, Demba. 2017. Impact de l'Aibd sur la communauté : Diass attend son décollage. *Le Quotidien*. <https://www.lequotidien.sn/impact-de-laibd-sur-la-communaute-diass-attend-son-decollage>. [Accessed 20 September 2020].
- Diouf, Ousmane. 2014. *Dynamiques urbaines et transformations des sociétés sereer du Nord-Ouest, de la seconde guerre à nos jours*. Mémoire de master II. Histoire des Modernités Africaines. Dakar.
- Doumbia, Lamine. 2021. Eviction and Relocation in West Africa. A Socio-Anthropological Essay on Bureaucratized Processes, In: *Francia. Forschungen zur westeuropäischen Geschichte* 48 (2021)
- Doumbia, Lamine. 2018a. *Le nouvel aéroport et la résilience des Sereer riverains*. IHA-CREPOS. Dakar. Online verfügbar unter <https://ihacrepos.hypotheses.org/1157>.
- Doumbia, Lamine. 2018b. Land Tenure and the Grassroots' Concern in Bamako. *ModAfr* 6 (2), S. 33. DOI: 10.26806/modafr.v6i2.207.
- Doumbia, Lamine. 2013. *Addis Abeba, eine echte "Neue Blume"? Eine anthropologische Kritik am Masterplan und an den Prozessen der Stadtplanung von Addis Abeba* (Reihe Gesellschaftswissenschaften). En ligne : <http://www.worldcat.org/oclc/863141815>.
- Förster, Till. 2011. Emic Evaluation Approach – Some Remarks On Its Epistemological Background. *Basel Papers on Political Transformations* (3): 3 – 12.
- , 2015. The Formation of Governance. The Politics of Governance and Their Theoretical Dimensions. In *The Politics of Governance*. Koechlin and Förster (Ed.). New York: Routledge.
- Guest, Greg. Bunce, Arwen. Johnson, Laura. 2006. How Many Interviews are Enough? An Experiment with Data Saturation and Variability. *Field Methods* (18)1: 59 – 82.
- Hilgers, Mathieu. 2011. L'autochtonie comme capital. Appartenance et citoyenneté dans l'Afrique urbaine. *Social Anthropology* 19(2) : 143 – 158.
- Keita, Boulaye 2013 . Le marché foncier de Bamako et l'économie informelle. Colloque et communication. En ligne : <http://www.erudite.univ-paris-est.fr/evenements/colloques>

- et-conferences/atm-2013-communications-full-papers/?eID=dam\_frontend\_push&docID=25244.
- Klute, Georg and Borszik, Anne-Kristin. 2007. Formen der Konflikt - und Streitregelung. Interdisziplinäre Grundlagenforschung in Guinea-Bissau. *Ethnoscripts*. 9, 2: 84-105
- Klute, Georg und Fernandes, Raúl 2011. Globalisierung Süd. Globale Herausforderungen und die (Wieder-)Entstehung neo-traditioneller Landrechte. Rechtsanthropologische Untersuchungen in Guinea-Bissau. In: Globalisierung Süd. En ligne : <http://www.worldcat.org/oclc/862554031>.
- Le Roy, Étienne. 2011. La terre de l'autre. Une anthropologie des régimes d'appropriation foncière. *Droit et société*. Vol. 54. Paris. LGDJ Lextenso Éditions.
- Le Roy, Étienne (ed.). 2006. Juridicités. Approches du droit au Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris. *Cahiers d'Anthropologie du Droit, hors série*. Paris. Karthala.
- Ouédraogo, Hubert M.G. 2011. De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogène. *Études Rurales* [En ligne], 187 | 2011. Consulté le 08 janvier 2020. URL: <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9388> ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9388
- Ouédraogo, Hubert. 1991. Les pratiques juridiques informelles en matière foncière , in *Les pratiques juridiques, économiques et sociales informelles*, Paris, PUF, , Coll. Université d'Orléans. pp. 431-438
- Rondeau, Chantal. 2000. *L'appropriation foncière informelle à Bamako. Une stratégie d'insertion urbaine pour les uns et d'accumulation foncière pour les autres*. Montréal, Québec.
- Sanogo, Aïdas; Doumbia, Lamine. 2021. Land Tenure and Public Infrastructure: Airport Building in Côte d'Ivoire and Senegal. In: Chitonge H., Harvey R. (eds) *Land Tenure Challenges in Africa*. Economic Geography. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-82852-3\\_10](https://doi.org/10.1007/978-3-030-82852-3_10)
- Sanogo, Aïdas. 2019. "That's The Way It Is". *Urban Land Governance in Bouaké, Côte d'Ivoire*. PhD thesis. University of Basel.
- Scott, James. 1985. *Weapons of the Weak: Everyday Forms of Peasant Resistance*. Yale University Press. [www.jstor.org/stable/j.ctt1nq836](http://www.jstor.org/stable/j.ctt1nq836). [Accessed 29 September 2020].
- Sirven, Pierre. 1972. L'évolution des villages suburbains de Bouaké. *Travaux et documents de géographie tropicale*. N°4. Centre d'Études de Géographie Tropicale.
- Spire, Amandine and Julie, Blot. 2018. *Déguerpissement*. Hg. v. Hypergeo. Online verfügbar

unter [https://www.researchgate.net/publication/328271853\\_Deguerpissement](https://www.researchgate.net/publication/328271853_Deguerpissement).

Spittler, Gerd. 1983. Administration in a peasant state. *Sociologia Ruralis*. 23 (2). Pp. 130–144. DOI: 10.1111/j.1467-9523.1983.tb00738.x.

Weber, Max. 1971. *Économie et société*. Unter Mitarbeit von Éric de Dampierre. Paris: Plon (Recherches en sciences humaines, 27).

**MOBILISATION COLLECTIVE DES PERSONNES RÉINSTALLÉES À DON SIN :  
UN MODE CONFLICTUEL DE PRISE DE PAROLE SUR L'INDEMNISATION**

**Zoubere DIALLA**

Université Norbert Zongo/CU Manga

**Résumé**

Dans le but de dégager l'espace nécessaire à la réalisation du projet de construction de l'aéroport de Donsin, le gouvernement du Burkina Faso a eu recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'emploi de ce moyen de cession involontaire des droits fonciers des particuliers implique pour l'État d'indemniser ces derniers pour les dommages socio-économiques directs subis. Suite à une indemnisation partielle des populations et leur réinstallation sur des sites de relogement, elles se sont mobilisées collectivement en menant des actions de protestation de diverses formes : manifestation sur la voie publique et blocages de chantiers. Afin d'analyser le sens de cette mobilisation collective, le cadre conceptuel de la prise de parole dans les conflits d'aménagement sert de référence. En outre, la méthode qualitative, basée principalement sur l'entretien (compréhensif et collectif), est utilisée. *In fine*, l'articulation des moyens théoriques et méthodologiques a permis de montrer que la mobilisation collective à Donsin a été motivée par l'effet conjugué de la dégradation continue des conditions de vie des populations réinstallées et les retards dans la mise en œuvre de certaines mesures d'indemnisation et des doléances matérielles. Au final, la mobilisation collective à Donsin est un mode conflictuel de prise de la parole permettant aux personnes réinstallées d'exprimer leurs mécontentements à propos de leurs nouvelles conditions de vie. Elle apparaît pour les personnes réinstallées comme une adaptation des moyens d'action au contexte après avoir utilisé les espaces formels de discussion sans pouvoir résoudre les problèmes vécus.

**Mots clés** : Expropriation, indemnisation, réinstallation involontaire, conflit d'aménagement, mobilisation collective, aéroport de Donsin.

**Abstract**

In order to make available land for building Donsin airport, Burkina Faso government has resorted to the procedure of expropriation for public utility. The use of this way of involuntary cession of peoples land rights implies for the state to compensate them for the direct socio-economic damages suffered. Following their compensation and resettlement on rehousing sites, the populations concerned have mobilized collectively to lead protest actions of various forms: demonstration on the public highway and blockades of construction sites. In order to analyze the meaning of this collective mobilization, the conceptual framework for speaking out in planning conflicts is taken as a reference. In addition, the qualitative method, based mainly on the interview is used. Ultimately, the articulation of theoretical and methodological ways allowed to show that the collective mobilization in Donsin was motivated by the combined effect of the continuous deterioration of the living conditions of the resettled populations and the delays in the implementation of certain compensation measures and material complaints. In the end, the collective mobilization in Donsin is a conflict taking way of speech allows resettled people to express their displeasure about their new living conditions. That mobilization appears to people as an adaptation of the ways of action to the context after having used the formal spaces for discussion without being able to resolve the problems experienced.

**Keywords:** Expropriation, compensation, involuntary resettlement, planning conflict, collective mobilization, Donsin airport.

## Introduction

La délivrance des biens publics à la société est une action volontariste de l'État face à l'expression d'un besoin social, clairement exprimé ou non par des destinataires. Ce besoin a un caractère général dans la mesure où l'État ne produit pas pour satisfaire à un individu (A. Bozio, J. Grenet, 2010). La délivrance s'entend ici à la fois comme une action de production de biens publics et de leur mise à disposition aux usagers, réels ou potentiels. S'il s'agit de produire des biens publics, cela nécessite des facteurs de production. Les facteurs de production dont l'État dispose et qu'il combine pour produire des biens sont principalement les finances, les ressources humaines et techniques et la puissance publique. Cette dernière exprime et justifie le caractère exorbitant des moyens reconnus à l'Administration pour imposer sa volonté aux tiers notamment la possibilité d'exproprier des individus (N. Kada, M. Mathieu, 2014). C'est au nom de la légitimité gouvernementale que des acteurs investis de la puissance publique (M. Grawitz, J. Leca, 1985) disposent de droit pour exproprier des populations des droits fonciers qu'elles détiennent afin d'implanter les grandes infrastructures publiques.

En l'absence de terres libres de toute appropriation individuelle ou collective, l'expropriation pour cause d'utilité publique est un moyen par lequel les pouvoirs publics constituent, d'autorité, les espaces nécessaires à l'implantation des biens publics (routes, barrages, aéroports, aires protégées). Cette expropriation est en réalité une mutation involontaire, une dépossession des droits fonciers des personnes physiques et morales au profit de l'État. Le droit moderne fait par ailleurs obligation aux pouvoirs publics d'indemniser, et si nécessaire de réinstaller les personnes victimes d'expropriation en compensation des pertes matérielles subies. L'utilité publique dont il est question ici désigne une qualité reconnue à un bien ou une opération dès lors que l'objet visé présente un intérêt pour la société politique tout entière (M. Hauriou, 1903)<sup>1</sup>. Ainsi, les décisions (ou déclarations) d'expropriation sont prises pour mettre en œuvre ou rendre opérationnel un programme d'action ou politique publique.

---

<sup>1</sup> Pour M. Hauriou (1903), l'utilité publique est d'ailleurs un principe discrétionnaire, dans la mesure où la loi n'énumère pas tous les cas d'utilité publique et laisse ouvertes les situations dans lesquelles l'autorité peut affirmer que l'utilité publique existe. De ce fait, l'évaluation objective de l'utilité publique est souvent difficile.



En cohérence avec les orientations nationales dans le secteur des transports<sup>2</sup>, le gouvernement du Burkina Faso a décidé au tournant des années 2010 d'initier le projet de construction de l'aéroport de Ouagadougou-Donsin, appelé également aéroport de Donsin, afin de doter le pays d'un aéroport moderne. Il est situé à environ 35 km au Nord-est de Ouagadougou. Pour l'implantation de cet aéroport, le gouvernement du Burkina Faso a, à travers le Décret n° 2011-228/PRES/PM/MEF/MATD/MID<sup>3</sup>, décidé de l'expropriation d'une vaste superficie de terres d'environ 4 390 ha<sup>4</sup> sur laquelle résidait environ 832 ménages, soit 5154 personnes, réparties entre 10 villages<sup>5</sup> (Premier ministre/Burkina Faso, 2012a, 2012b, 2013).

Hormis les droits fonciers sur les terres concernées, coutumiers essentiellement, ces populations menaient des activités de production, de conservation, ou habitaient sur ces terres. Après avoir perçu une partie des indemnisations et après leur réinstallation sur des sites de relogement, ces populations se sont mobilisées collectivement pour exprimer leur mécontentement par rapport au retard dans la mise en œuvre des mesures d'indemnisation restantes et surtout les difficiles conditions de relogement sur les sites.



Source : Image satellite Google Earth<sup>6</sup>

Photo 1 : Une vue de l'emplacement des sites de réinstallation de *Donsin*, *Kogninga* et *Nongstenga*

---

<sup>2</sup> Il s'agit principalement (i) du deuxième programme sectoriel des transports (PST 2) et (ii) de la Stratégie de croissance accélérée et de développement durable (SCADD).

<sup>3</sup> Décret n° 2011-228/PRES/PM/MEF/MATD/MID du 18 avril 2011 portant autorisation de l'exécution du projet de construction de l'aéroport de Donsin et de ses voies d'accès ainsi que la déclaration d'utilité publique de site d'implantation dudit projet.

<sup>4</sup> L'emprise physique de la plate-forme aéroportuaire est définie par les coordonnées géographiques suivantes : B1 (X = 672 059 ; Y = 1 398 768) ; B2 (X = 674 595 ; Y = 1 396 164) ; B3 (X = 669 112 ; Y = 1 388 473) ; B4 (X = 665 287 ; Y = 1 391 203) ; B5 (X = 668 476 ; Y = 1 395 745).

<sup>5</sup> Il s'agit de : Kogninga, Donsin, Rogomnogo, Nongstenga, Kourityaoghin, Tabtenga, Silmiougou, Voaga, Taongho-Bouli, Kartenga

<sup>6</sup> Site web « [Google Earth](https://www.google.com/earth/) », consulté le 19/05/2021

La mobilisation collective des personnes réinstallées, à travers la manifestation sur la voie publique et les blocages des chantiers de construction du nouvel aéroport, traduit explicitement l'engagement de ces acteurs dans un rapport de force pour crédibiliser leur position (A. Torre, 2010). Il s'agit là d'une relation conflictuelle entre ces populations et l'État<sup>7</sup>. Plus exactement, il s'agit d'un conflit d'aménagement (J.-M. Dziedzicki, 2004) ou de conflit d'infrastructures (H.V. Pham, T. Kirat, A. Torre, 2013) parce qu'étroitement lié à l'implantation de l'aéroport à Donsin.

Dans une situation de mécontentement de personnes ou groupe de personnes du fait de l'action ou service d'une organisation, A. Hirschman (1995 (1970)) envisage trois (3) types de réactions que peuvent adopter ces personnes. Il s'agit de la défection (*exit*), de la prise de parole (*voice*) ou de la décision d'attendre patiemment que les choses s'améliorent (*loyalty*). Ces conduites peuvent être combinées selon le contexte et les acteurs en interaction. Elles constituent le cadre théorique pour analyser les réactions des personnes expropriées à Donsin suite à leur indemnisation. Cet article présente les conditions dans lesquelles les personnes expropriées ont été réinstallées sur les sites de relogement. En outre, il explicite le sens de la mobilisation collective et la dynamique des moyens d'action déployés. Plus largement, cet article contribue aux débats sur l'efficacité de la gouvernance foncière (E. Le Bris, 1991) en Afrique en montrant que les conflits fonciers peuvent être causés par les modalités de mise en œuvre des décisions d'aménagement du territoire prises par les autorités publiques.

## 1. Méthodologie

La méthode employée pour expliciter le sens de la mobilisation collective des personnes réinstallées est essentiellement qualitative. Plusieurs techniques de collecte de données ont été combinées : revue documentaire, entretien de groupe et entretien compréhensif. La revue documentaire a consisté à exploiter la littérature grise susceptible de fournir des informations non seulement sur le cadre normatif et institutionnel du projet de construction de l'aéroport de Donsin, mais aussi sur la conduite concrète de l'expropriation et la réinstallation. Les sources documentaires exploitées sont essentiellement des textes réglementaires, des documents de politiques, des archives des administrations publiques (rapports d'études, procès-verbaux, des photos), des articles de la presse nationale.

---

<sup>7</sup> Un organisme public dénommé « Maîtrise d'ouvrage de l'aéroport de Donsin (MOAD) » a été créé par le Décret N°2009-654/PRES/PM du 19 septembre 2009 portant création, attributions, organisation et fonctionnement de la Maîtrise d'ouvrage de l'aéroport de Donsin. Il a la responsabilité de conduire le processus de construction du nouvel aéroport, y compris les opérations d'expropriation et d'indemnisation.

Cette revue documentaire a été complétée par l'entretien compréhensif et l'entretien de groupe. Les personnes enquêtées par ces moyens ont été choisies par la technique du choix raisonné. Les critères de choix se rapportent à la compétence des individus à répondre aux préoccupations de la recherche, notamment l'expérience de l'expropriation ou des mobilisations collectives. L'entretien compréhensif a consisté à recueillir auprès des personnes expropriées, des agents publics, des experts, les expériences individuelles de la conduite de l'expropriation et d'indemnisation des personnes affectées. Conduite avec empathie et engagement (J.-C. Kaufmann, 2004), les entretiens compréhensifs ont permis de collecter auprès de ces acteurs, des informations sur la conduite de l'expropriation. Auprès des personnes réinstallées en particulier, l'entretien de groupe a été employé pour appréhender leur expérience et les raisons de la mobilisation collective. En ce qui concerne l'entretien compréhensif et l'entretien de groupe, la taille de l'échantillon des personnes interrogées a été définie *a posteriori*, après avoir atteint la saturation de l'information (J.-P. Olivier de Sardan, 2008). L'enquête de terrain s'est déroulée entre avril 2017 et avril 2018. Au final, 29 personnes ont été soumises à l'entretien compréhensif et 77 personnes ont participé à 11 entretiens de groupe, soit une moyenne de 7 personnes par entretien de groupe. Par la suite, les données collectées ont été analysées au moyen de l'analyse de contenu afin de découvrir les sens qu'elles recèlent (C. Leray, 2008). Pour ce faire, un traitement manuel des différents entretiens, préalablement transcrits, a été nécessaire afin d'identifier les unités de sens et les catégories significatives (M. Grawitz, 2001) en lien avec la mobilisation collective des personnes réinstallées à Donsin.

## **2. Résultats**

L'étude sur la mobilisation collective des personnes réinstallées à Donsin a permis d'obtenir un certain nombre de résultats. Ces derniers sont présentés à travers les points suivants : les mesures d'indemnisation et les conditions de réinstallation des personnes expropriées, les perceptions sociales sur la réinstallation et les fondements de la mobilisation collective.

### **2.1. Mesures d'indemnisation et conditions de réinstallation des personnes expropriées**

Le processus d'expropriation impliquant l'indemnisation et la réinstallation dans le cadre du projet de construction de l'aéroport de Donsin, a été régulé par un ensemble de

normes fournies par des textes juridiques et administratifs nationaux et internationaux<sup>8</sup>. Appréhendées dans le sens de règles générales intériorisées par ses destinataires sans nécessairement être formellement écrites (O. Borraz, 2004), ces normes visent à rendre prévisibles les actions des différents acteurs et à optimiser la coordination du processus de l'expropriation (P. Lascoumes, P. Le Galès, 2012).

S'agissant de l'indemnisation et la réinstallation en particulier, il est de la responsabilité du bénéficiaire de la décision d'expropriation, la maîtrise d'ouvrage de l'aéroport de Donsin (MOAD), de dédommager les personnes directement concernées par l'expropriation pour les pertes subies. À ce propos, la loi n° 014/96/ADP ou loi RAF 1996 (Assemblée nationale, 1996)<sup>9</sup> dispose que « tout titulaire de droit réel immobilier<sup>10</sup> peut être obligé de le céder lorsque l'utilité publique ou l'intérêt général l'exige, après une juste et préalable indemnisation sauf cas d'urgence ou de force majeure » (art. 226). Dans le même sens, la politique opérationnelle 4.12 (PO 4.12) de la Banque mondiale<sup>11</sup> dispose que lorsque la réalisation d'un projet d'infrastructure nécessite un déplacement physique de personnes, « la prise des terres et des biens qui lui sont attachés, notamment, ne peut se faire qu'après le versement de l'indemnisation, et là où cela s'applique, la fourniture aux personnes déplacées de terrains de réinstallation et d'indemnités de déplacement » (Banque mondiale, 2001, p. 6). La loi RAF 1996 et la PO 4.12 sont les principales sources des normes sur l'indemnisation et la réinstallation des populations expropriées à Donsin. Conformément aux contenus de ces

---

<sup>8</sup> Il s'agit de : (i) la Constitution de la IV<sup>e</sup> République, (ii) la loi 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural, (iii) la loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso (loi RAF 1996), (iv) la loi n° 006-2013/AN du 2 avril 2013 portant Code de l'environnement au Burkina Faso, (v) la Politique opérationnelle (PO 4.12) de la Banque mondiale (BM).

<sup>9</sup> Loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso

<sup>10</sup> Selon la loi RAF 1996, le Domaine foncier national, constitué de l'ensemble des terres et bien immeubles, est de plein droit propriété de l'État. Les droits fonciers coutumiers des personnes et des communautés sur les terres du Domaine foncier national ne sont pas reconnus par la loi. L'État peut toutefois céder certaines terres de ce domaine à des personnes physiques ou morales conformément à la loi. Dans ce cas, ces personnes peuvent exercer l'un des droits réels suivants sur ces terres : la propriété, le droit de superficie, l'usufruit, l'emphytéose, le droit d'usage et d'habitation, les servitudes, le nantissement, les hypothèques. Les titres administratifs y afférents sont : l'arrêté de mise à disposition, l'arrêté d'affectation, le permis d'occuper, le permis urbain d'habiter, le permis d'exploiter, le bail (art. 51). Ladite loi précise également que « l'occupation et l'exploitation des terres rurales non aménagées dans le but de subvenir aux besoins de logement et de nourriture de l'occupant et de sa famille ne sont pas subordonnées à la possession d'un titre administratif » (art. 52).

<sup>11</sup> La politique opérationnelle (PO 4.12) s'applique lorsque la mise en œuvre d'un programme, bénéficiant d'un quelconque financement de la Banque mondiale, implique la réinstallation involontaire de populations. Cette politique complète les cadres juridiques nationaux en matière d'expropriation et de réinstallation en élargissant les avantages des indemnisations et compensations à toutes les personnes dont les revenus sont tirés des terres expropriées. Aux termes de la PO 4.12, sont éligibles à la compensation (i) les détenteurs de droits formellement reconnus sur les terres, (ii) les détenteurs de titres fonciers non reconnus au moment du recensement, mais qui sont susceptibles de l'être, (iii) ceux qui n'ont ni droits ni titres fonciers sur les terres qu'ils occupent. Depuis 2018, la Banque Mondiale a adopté les 10 normes environnementales et sociales (NES), dont la NES 5 concernant les acquisitions des terres, les restrictions à l'utilisation des terres et la réinstallation forcée.

normes, un plan d'action de réinstallation (Premier ministre/Burkina Faso) a été élaboré en 2012<sup>12</sup> par l'autorité publique afin de conduire concrètement l'indemnisation et la réinstallation des populations. Le PAR est un programme d'action qui permet de conduire la réinstallation involontaire. Il détaille le processus de la réinstallation involontaire des personnes affectées par le projet et les mesures d'indemnisation ou de compensation.

À partir dudit plan, il est possible de se pencher sur ce qui était prévu pour réparer les dommages subis par les populations, les attentes sociales générées dans le contexte de l'indemnisation et l'implantation du nouvel aéroport ainsi que les actions réellement mises en œuvre au profit des populations.

### **2.1.1. Principales mesures d'indemnisation**

La réalisation du plan d'action de réinstallation (PAR) a nécessité l'implication des services techniques de l'État, d'experts (bureaux d'études et consultants) et la participation publique des personnes expropriées (J.-P. Gaudin, 2013). Le PAR vient soutenir les discours officiels sur les bénéfices associés à la réalisation du projet. En effet, les agents publics dans une démarche de légitimation de la décision d'expropriation (P. Bourdieu, 1980) ont tenu un discours tendant à faire accepter, par les populations occupantes, la cession involontaire des terres. L'un des versants de ce discours est la promesse de la reconstitution des moyens d'existence et l'amélioration des conditions socio-économiques des personnes qui seront négativement affectées par l'implantation de l'aéroport. À ce propos, des personnes expropriées affirment :

« Quand ils sont venus, ils nous ont dit qu'en nous réinstallant, ils allaient remettre en place tous les biens qu'on possédait. Ils ont même dit que nos conditions de vie allaient être meilleures qu'elles ne l'étaient auparavant »<sup>13</sup>.

Le PAR comporte une matrice d'indemnisation qui prend en compte les types de biens perdus, les catégories de personnes expropriées, les mesures d'indemnisation/compensation, les mesures d'accompagnement et aides à la réinstallation et les barèmes pour l'évaluation des indemnisations. Les types de biens pris en compte sont les champs agricoles, les jachères, les terres d'habitation et maisons d'habitation, les bâtiments annexes à l'habitation, les forages privés, les arbres plantés, les bâtiments à usage commercial, les tombes dans les

---

<sup>12</sup> Outre le PAR, un Plan de gestion des ressources culturelles physiques (PGRCP) a aussi été élaboré en 2012 et est toujours en cours de mise en œuvre.

<sup>13</sup> Entretien de groupe avec des chefs de ménages du site de réinstallation de *Kogninga* | 18/06/17

concessions<sup>14</sup>, les cimetières, les équipements communautaires (école, centre de santé, forage), les sites sacrés ou culturels. En lien avec ces types de biens, les catégories de personnes éligibles à l'indemnisation ont été définies. Le choix est fait de présenter les personnes éligibles et les mesures de réparation prévues pour la perte des terres agricoles, des terres supportant des habitations et des autres biens affectés des ménages. Outre ces mesures de réparation, celles concernant les infrastructures communautaires sont présentées.

Par rapport à la perte des champs agricoles, les personnes éligibles aux mesures de réparation dans le PAR sont les propriétaires exploitants, les propriétaires non exploitants et les exploitants non-propriétaires. Conformément au PAR, la notion de propriétaire recouvre à la fois les personnes qui détiennent des droits formels et légaux sur les terres visées par l'expropriation et les personnes qui ont des droits coutumiers et traditionnels reconnus par les lois nationales. Cette dernière catégorie concentre l'essentiel des personnes expropriées à Donsin.

Aux propriétaires de terre, qu'ils soient exploitants ou non, le PAR a prévu le remplacement des terres perdues par de nouvelles d'égales superficies et leur sécurisation à travers des titres de propriété (attestation de possession foncière rurale). En sus, une indemnité pécuniaire de 225 000 XOF à l'hectare est prévue. À défaut d'obtenir de nouvelles terres et une indemnité pécuniaire de 225 000 XOF, une indemnité pécuniaire globale de 400 000 XOF à l'hectare est accordée aux propriétaires. Aux exploitants, qu'ils soient propriétaires ou non, il est prévu pour la perte des récoltes, une indemnité de 264 000 XOF par hectare (sur la base d'une productivité moyenne de 881 kg/ha et d'un coût moyen de 300 XOF/kg). En plus, une dotation de 50 000 XOF/ha est prévue pour la préparation d'un nouveau champ, de même que le renforcement des capacités techniques en intensification agricole pour les exploitants agricoles. Outre ces mesures, le PAR prévoit l'acquisition par l'autorité publique de 700 ha de terres agricoles à répartir entre 650 propriétaires et exploitants ayant perdus des superficies de terres. Ils devraient y pratiquer des cultures pluviales, du maraîchage ou de l'élevage.

En rapport avec la perte des terres supportant les maisons d'habitation, le PAR a prévu leur remplacement par de nouvelles parcelles d'habitation au profit des chefs de ménage. Toutefois, il est prévu sur chaque parcelle, la construction de nouvelles maisons au profit des membres du ménage qui en disposait. Les parcelles d'habitation au profit des personnes

---

<sup>14</sup> Selon l'Institut national de la statistique et de la démographie (MINEFID/Burkina Faso, 2019), la concession est une unité d'habitation formée par une ou plusieurs constructions entourées ou non par une clôture, où habitent un ou plusieurs ménages.

expropriées ont été acquises auprès des populations des villages à proximité de la plate-forme aéroportuaire au prix du 400 000 XOF/ha. Outre l'acquisition de la parcelle d'habitation, il est prévu dans le PAR que l'autorité publique finance et facilite la délivrance d'attestations d'attribution de parcelles à usage d'habitation au profit des personnes bénéficiaires. Les autres actifs des ménages concernés par l'indemnisation sont par exemple le cheptel, les arbres fruitiers, les arbres à valeur économique et sociale (le karité et le néré), les infrastructures annexes au logement des ménages (greniers, magasins). Leur indemnisation pécuniaire est directement versée au propriétaire conformément à un barème prévu dans le PAR. Par exemple, le coût d'indemnisation d'un grenier à céréale en banco est de 31 500 XOF. Ce montant est calculé sur la base de la mercuriale des prix des céréales en vigueur au moment des enquêtes socio-économiques en 2010, soit 300 XOF/Kg, et la quantité moyenne des greniers à céréales en banco estimé à 105 Kg.

Les infrastructures communautaires concernent notamment les écoles, les centres de santé, les forages, les cimetières. L'indemnisation pour la perte des infrastructures se fait en reconstruisant des infrastructures similaires. Le PAR prévoit par exemple la réalisation d'une banque de céréale, de 16 forages, d'un centre de santé, d'un collège dans des sites de réinstallation. Ces infrastructures sont prévues pour être réalisées dans les sites avant le relogement des populations.

Ce sont les mesures prises pour la réparation des dommages et l'engagement de l'État à les mettre en œuvre, qui ont contribué à l'acceptation de la décision d'expropriation par les personnes concernées.

### **2.1.2. Mise en œuvre des mesures d'indemnisation : entre effectivité et retard**

Conformément aux contenus des dispositions réglementaires, l'indemnisation des dommages subis par les personnes expropriées est un préalable à la cession définitive des droits fonciers de ces derniers à l'État. L'analyse de l'indemnisation des populations démontre une situation mitigée.

En effet, l'indemnisation pour la perte des terres agricoles et les autres biens des ménages ont fait l'objet de deux « accords de négociation »<sup>15</sup> distincts, signés entre les représentants de

---

<sup>15</sup> Chacun des accords comporte les éléments suivants : (i) l'acceptation à céder les parcelles (ou les biens) affectées, (ii) la désignation des parcelles agricoles (ou autres biens) cédées et la valeur numéraire de l'indemnité, (iii) les modalités de l'indemnisation (en espèces), (iv) l'extinction des droits de propriété existants dès réception de l'indemnité, (v) la libération des sols et des bâtiments dans un délai de deux à cinq mois à partir de la date de paiement des indemnités (respectivement pour les parcelles ou les autres biens), (vi) les voies de règlement des litiges.

l'État d'une part, et chaque chef de ménage<sup>16</sup> expropriés, d'autre part. Les accords de négociation sur l'indemnisation des autres biens affectés (cheptel, arbres, infrastructures annexes) ont été signés au cours de l'année 2015. Les ententes concernant l'indemnisation des parcelles agricoles affectées ont été signées au cours de l'année 2016. À travers ces accords, les personnes expropriées acceptent de céder leurs droits fonciers sur les terres visées par l'expropriation et à les libérer. Pour ce qui est des nouvelles parcelles agricoles à mettre à leur disposition, plusieurs années après la réinstallation, les populations réinstallées n'ont pas encore obtenu les terres prévues. À ce propos, des membres d'une association locale affirment :

« Au moins 130 ha était en cours d'acquisition [par les responsables du projet] auprès des propriétaires fonciers des villages environnants, mais avec le retard accusé par le projet, on n'est pas sûr que ces terres sont toujours disponibles »<sup>17</sup>.

Conformément au PAR, la mise à disposition des parcelles agricoles au profit d'anciens propriétaires devait avoir lieu au plus tard avant l'installation de la campagne agricole humide suivant la réinstallation des populations sur les sites de relogement en juillet 2015<sup>18</sup>.

En ce qui concerne les parcelles d'habitation, une superficie totale de 116,44 ha a été délimitée à cet effet (Premier ministre/Burkina Faso). Les 832 ménages ont bénéficié chacun, une parcelle d'habitation d'une superficie variant entre 450 et 850 m<sup>2</sup> dans 9 sites de relogement aménagés. L'emplacement de chacun des sites a été défini de commun accord entre les populations du village d'accueil, les personnes expropriées et l'organisme public chargé de la mise en œuvre du projet d'aéroport. Ce dernier a acquis les terres desdits sites en contrepartie d'une indemnité de 400 000 XOF à l'hectare au profit des propriétaires fonciers coutumiers des villages accueillants. Sur ces parcelles, des maisons d'habitation ont été construites et mises à la disposition des ménages.

---

<sup>16</sup> On peut justifier le choix du ménage comme cible de l'indemnisation par le fait qu'il constitue l'élément de base autour duquel s'organise la production, la consommation, l'habitation. Le chef de ménage en est le représentant légitime dans la communauté.

<sup>17</sup> Entretien de groupe avec des membres de l'association Song Koadba à Donsin | 18/02/18

<sup>18</sup> La remise officielle des clés des logements des sites de relogement aux bénéficiaires a eu lieu le 16 juillet 2015 sur le site de *Taonsgho-Bouli* en présence des autorités politiques. Cette date est considérée comme celle officielle de la réinstallation des populations sur lesdits sites. Le début de la campagne humide suivant cette date correspond au mois de mai 2016.





*Source : Enquête de terrain 2017*

Photo 2 : Logements du site de réinstallation de *Kogninga*

Les premiers ménages ont habité les sites de relogement dès le mois d'avril 2015. L'occupation des sites s'est poursuivie tout au long de l'année 2015 et même au-delà, pour d'autres ménages particuliers<sup>19</sup>. Cela est dû au fait que les travaux de construction des logements ne se sont pas terminés au même moment. De plus, les ménages n'avaient pas le même empressement pour rejoindre lesdits logements. Ce qui est certain, c'est que la majorité de la population concernée par la réinstallation a rejoint les sites de relogement avant la fin de l'année 2015. Par la suite, les démarches initiées par l'autorité publique devant conduire à la délivrance d'attestations d'attribution d'une parcelle à usage d'habitation au profit des bénéficiaires de parcelles, suivent toujours leurs cours.

Quant aux infrastructures communautaires notamment les forages, les centres de santé, les écoles, leur réalisation a été effective avant le relogement des populations. Toutefois, certains forages réalisés sont très rapidement devenus non-fonctionnels, si bien que les femmes ainsi que les enfants des sites de recasement se trouvent confrontés à la corvée d'eau. En outre, l'aménagement des sites de réinstallation n'a pas été accompagné d'une délimitation de cimetière, ce qui provoque des difficultés pour les populations à enterrer leurs morts après avoir rejoint ces sites.

---

<sup>19</sup> Bagyiri est un quartier de Rogomnogo, un des villages directement impactés par le projet de l'aéroport de Donsin. En avril 2018, les ménages du quartier de Bagyiri n'avaient pas complètement regagné leur habitation sur le site de réinstallation de *Rogomnogo*. Le quartier de *Bagyiri* ne se trouve pas dans l'emprise de l'aéroport à proprement dit mais il est concerné par la réinstallation.

## **2.2. Perceptions sociales sur la réinstallation : entre dégradation continue, vulnérabilité et enfermement spatial**

Les représentations sociales sont un ensemble de connaissances, d'attitudes et de croyances concernant un objet donné, une façon de voir le monde (C. Flament, M.L. Rouquette, 2003). À propos de la mise en œuvre du projet du nouvel aéroport de Donsin, les représentations sociales concernent les opinions partagées par les personnes réinstallées suite à l'expropriation, l'indemnisation et la réinstallation. Ces opinions sont fondées sur les expériences vécues. Les principales opinions se rapportent aux champs lexicaux de la vulnérabilité socio-économique et de l'enfermement spatial.

### **2.2.1. Vulnérabilité socio-économique**

À la suite de la réinstallation, les personnes expropriées se sont rendu compte de leur vulnérabilité socio-économique. Pour ces populations, la réinstallation a abouti au manque de parcelles d'habitation pour les jeunes et les ressortissants installés ailleurs, au manque de travail pour les jeunes, à l'insuffisance de terres (élément fondamental de l'organisation socio-économique) pour les cultures, à l'émigration des jeunes vers les zones de productions maraîchères.

« Lorsqu'ils sont venus, ils ont dit aux gens d'accepter de céder leurs terres parce qu'il n'y a jamais eu auparavant un projet au Burkina Faso avec des dédommagements aussi intéressants que ce qui allait être fait dans ce projet. Comme on n'avait jamais vécu une expérience similaire, on a pensé que le projet ferait notre bonheur (*naafré*). Pourtant, il allait causer notre pauvreté (*pêta*). [...] Lorsqu'on était sur nos propres terres, c'était très bénéfique pour nous. Depuis qu'on est ici, nous souffrons dans la mesure où nous n'avons ni espace pour cultiver ni bois de chauffe [...]. On ne peut plus faire de l'élevage. La vie est devenue difficile. Ce qu'on a obtenu comme indemnisation n'a pas permis de tenir longtemps »<sup>20</sup>.

Sans terres pour la plupart, les populations réinstallées ne peuvent plus en disposer ni pour cultiver ni pour faire de l'élevage. Elles perdent, de ce fait, leurs capacités de production. Certes, il existe des personnes réinstallées qui ont pu réinvestir des sommes perçues en guise d'indemnisation pour acquérir d'autres terres, mais la plupart ont utilisé les sommes reçues pour des dépenses de consommation, principalement. Subséquemment à la perte des terres agricoles, les jeunes actifs ont tendance à émigrer vers d'autres espaces propices à la pratique d'activités maraîchères.

La réinstallation des populations à *Donsin* a provoqué une réduction d'activité, voire une absence de travail pour les populations. Du point de vue de la sociabilité, les liens qui permettaient l'entraide entre les individus sont en cours d'affaiblissement du fait du manque

---

<sup>20</sup> Entretien de groupe avec des chefs de ménage du site de réinstallation de *Donsin* | 02/07/17

de travail. Les formes d'entraides communautaires dans le travail pour construire une maison, par exemple, sont en train d'être remplacées par le travail salarié (payer à la tâche). Cela traduit la fragilité des relations sociales. Conformément au modèle de R. Castel (1994) de la marginalité sociale<sup>21</sup>, les opinions des populations réinstallées forment une catégorie qui se rapproche de la zone de vulnérabilité sociale.

### **2.2.2. Enfermement spatial du site de réinstallation**

L'expropriation a bouleversé le rapport des populations locales à leur espace alors que la réinstallation ne permet pas à court terme aux personnes concernées de retrouver l'équilibre initial. À la suite de leur relogement, les populations qualifient leur nouvelle condition d'enfermement du point de vue spatial ou territorial. Cet enfermement se traduit selon eux par la mise au cachot, l'emprisonnement, la mise en bouteille. L'enfermement spatial exprime ici le fait que l'espace dédié à la réinstallation est réduit uniquement à l'habitation et n'offre pas de possibilités par rapport à la pratique des activités de production, encore moins des activités de conservation.

Le sentiment d'enfermement est d'autant plus fort chez les populations réinstallées que l'emprise de la plate-forme aéroportuaire a absorbé la totalité du terroir villageois. En cas d'absorption totale du terroir, comme c'est le cas pour le village de *Kogninga*, le site de relogement est construit sur des terres appartenant à une autre communauté villageoise voisine. Les personnes relogées perçoivent dans ce cas leur site comme un îlot au milieu d'un nouvel espace qui ne les appartient pas et dans lequel ils se sentent comme des étrangers, ce qui a comme conséquence leur impossibilité à disposer des ressources à leur guise.

« On n'a pas de terres pour cultiver. [...]. L'espace tout autour ici ne nous appartient pas. Personne n'a la possibilité de faire paître une chèvre là-bas. Il est vrai que pour le moment, on n'a pas de conflit avec nos voisins, mais déjà l'année dernière, il y a un troupeau d'ovins qui s'était avancé plus loin et des gens les ont tous empoisonnés. On est ici comme dans une prison. On est ceinturé, coincé ; tu ne peux même pas te permettre quoi que ce soit à 100 mètres de là [à partir des limites du site de réinstallation] sans avoir des problèmes. Présentement, on essaie d'éviter les problèmes entre nous et les voisins »<sup>22</sup>.

C'est, d'une part, la perception sur la dégradation progressive des conditions de vie des personnes réinstallées sur ces sites, de leur vulnérabilité socio-économique et, d'autre

---

<sup>21</sup> En fondant la marginalité sociale sur un double processus de décrochage par rapport à des principes intégrateurs : le travail et la sociabilité entre les individus, Robert Castel (1994) formule un modèle d'analyse de la marginalité sociale en 4 zones ou niveaux : (i) zone d'intégration (travail stable et forte inscription relationnelle), (ii) zone de vulnérabilité (travail précaire et fragilité des soutiens relationnels), (iii) zone de désaffiliation (absence de travail et isolement relationnel), (iv) zone d'assistance (absence de travail et soutien relationnel).

<sup>22</sup> Entretien de groupe avec des chefs de ménages du site de réinstallation de Kogninga | 18/06/17

part, le constat du statu quo quant à la satisfaction des attentes qui ont motivé ces populations à se mobiliser collectivement pour défendre leurs intérêts.

### **2.3. Mobilisation collective à Donsin : la réflexivité sur l'efficacité des moyens d'expression comme fondement**

Le contexte dans lequel les personnes expropriées ont été réinstallées est celui d'une mise en œuvre incomplète des mesures d'indemnisation. Pour y faire face, ces personnes se sont mobilisées collectivement à travers une manifestation sur la voie publique, des blocages de chantiers. Ces mobilisations sont dirigées contre l'organisme public chargé de la mise en œuvre du projet de construction de l'aéroport. Si les populations ont décidé de se mobiliser, c'est qu'elles avaient de bonnes raisons de le faire (R. Boudon, 2003). Ces dernières renvoient globalement à l'envie de voir leurs conditions de vie améliorées. Si la mobilisation est sans aucun doute un moyen pour des personnes de prendre la parole dans un rapport conflictuel avec l'Etat (A. Hirschman, *ibid.*), l'analyse de sa temporalité montre qu'elle intervient après qu'elles aient fait l'expérience de la prise de parole dans les espaces formels et conventionnels de discussion entre les parties impliquées dans la conduite de l'expropriation et la réinstallation.

#### **2.3.1. Participation citoyenne aux espaces conventionnels de discussion : entre prise de parole et loyauté au processus décisionnel**

La préparation et la mise en œuvre des opérations d'indemnisation et de réinstallation a donné lieu à la mise en place d'espaces formels de discussion, de participation publique. Les espaces formels mis en place sont le Comité régional de réinstallation et d'indemnisation (CRRI)<sup>23</sup> et le Comité provincial de réinstallation et d'indemnisation (CPRI)<sup>24</sup>. Ces deux comités sont des structures consultatives mises en place en 2010 pour suivre le processus de réinstallation et d'indemnisation des personnes affectées négativement par la mise en œuvre du projet de construction de l'aéroport de Donsin. Ils constituent des espaces formels de consultation publique. Ils permettent l'implication des personnes expropriées, ou leurs représentants, dans la prise des décisions qui les concernent. Le type de participation mise en œuvre est la coopération symbolique ou formelle (S. Arnstein, 1969) ; celle qui permet

---

<sup>23</sup> Voir l'arrêté n° 2010-012/MATD/RPCL/GVRAT-ZNR/SG du 28 avril 2010 et l'arrêté n° 2010-055/MATD/RCEN/GVTO/SG du 4 juin 2010 portant, respectivement dans la région du Plateau central et celle du Centre, création, composition, attributions et fonctionnement du Comité régional de réinstallation et d'indemnisation dans le cadre du projet de construction de l'aéroport de Donsin.

<sup>24</sup> Voir l'arrêté n° 2010-007/MATD/RPCL/POTG/HC/CAB du 4 mai 2010 et l'arrêté n° 2010-106/MATD/RCEN/PKAD/HC/SG du 7 juin 2010 portant, respectivement dans la province de l'Oubritenga et celle du Kadiogo, création, composition, attributions et fonctionnement du Comité provincial de réinstallation et d'indemnisation dans le cadre du projet de construction de l'aéroport de Donsin.

d'informer et de consulter les personnes expropriées sans garantir la prise en compte effective de leurs avis dans la décision finale.

Le CPRI de la province de l'Oubritenga est l'instance qui intègre comme membres statutaires des représentants des populations expropriées, en l'occurrence les chefs de villages, les présidents de bureaux des Conseils villageois de développement (CVD) et les responsables des associations locales. Les sessions de CPRI se tiennent à chaque fois que c'est nécessaire sur convocation du Haut-commissaire de la province qui le préside. Ces sessions sont des occasions de prise de parole des représentants des personnes expropriées qui peuvent exprimer leurs préoccupations. Les missions assignées au CPRI ainsi qu'au CRRRI devraient officiellement prendre fin avec l'indemnisation et la réinstallation effective des personnes impactées. Cependant, des sessions de CPRI ont été tenues après le relogement des personnes expropriées, en 2015.

« On était en session [session CPRI] le 21 février 2018. Toutes ces questions : les cimetières, l'assainissement..., sont revenues sur la table. [...]. Malheureusement, c'est toujours le statu quo. Ça ne bouge pas, mais ils savent quand même que les gens ne sont toujours pas contents »<sup>25</sup>.

La prise de parole des personnes réinstallées lors des sessions de CPRI ne s'inscrit pas dans un rapport conflictuel entre les parties en tant que tel en raison du caractère formel et conventionnel du CPRI comme instance d'interaction. Elle traduit d'ailleurs le conformisme des personnes réinstallées à l'endroit du dispositif organisationnel et instrumental mis en place pour la mise en œuvre du projet de nouvel aéroport. Il s'agit dans ce cas d'une prise de parole institutionnalisée, même si son contenu exprime le mécontentement des personnes expropriées. Cet espace de discussion a beaucoup servi aux représentants des personnes réinstallées pour poser les difficultés rencontrées dans le processus d'indemnisation et de réinstallation. Après cette dernière, les sessions de CPRI se tenaient de moins en moins alors que certaines mesures d'indemnisation attendaient d'être mises en œuvre.

Le recours à d'autres moyens d'expression ou de prise de parole par les personnes réinstallées repose sur une prise de conscience de la faible efficacité de l'espace du CPRI à faire aboutir les préoccupations qui se posent à eux.

---

<sup>25</sup> Entretien avec le président de la CIAD-BN, membre statutaire du CPRI | 06/04/18

### **2.3.2. Manifestation sur la voie publique et blocages des chantiers comme moyens conflictuels de prise de parole**

« Quand ils sont venus, ils nous ont dit qu'en nous réinstallant ils allaient remettre en place tous les biens qu'on possédait. Ils ont même dit que nos conditions de vie allaient être meilleures ici qu'elles ne l'étaient auparavant »<sup>26</sup>.

Les personnes expropriées ont rejoint les sites de relogement dans l'espoir de voir leur vie s'améliorer. Cet espoir était fondé sur une mise en œuvre effective des mesures d'indemnisation restées en suspens avant la réinstallation et l'accès aux emplois liés aux travaux de construction de l'aéroport. Ayant constaté des retards dans la réalisation des promesses et face à une dégradation progressive de leurs conditions de vie, ces populations ont été prises par le doute et le mécontentement.

Ce sont ces sentiments qui ont amené les habitants des 9 sites de relogement à organiser, avec le soutien des responsables de l'association « Coordination d'initiative action et développement béog-nééré (CIAD-BN)<sup>27</sup> », une manifestation sur la voie publique le 14 avril 2016 à Ziniaré (chef-lieu de la région de l'Oubritenga). Cette manifestation intervenait un an après la réinstallation sur les sites (en considérant les primo-résidents sur les sites). La manifestation a préalablement fait l'objet de déclaration auprès de l'autorité publique. Elle a réuni une centaine de personnes dans une procession qui s'est achevée par la remise de la liste des doléances au haut-commissaire de la province de l'Oubritenga. En consultant la liste des doléances remis à l'autorité publique, les principales revendications sont les suivantes : (i) le manque de terres pour les cultures pluviales, le maraîchage et l'élevage (ii) l'insuffisance d'eau potable sur les sites (iii) le manque de cimetières. Ces derniers sont des mesures contenues dans le PAR. D'autres revendications portent sur des points qui ne sont pas explicitement indiqués dans le PAR. Ces mesures apparaissent comme celles à mettre en œuvre pour améliorer les conditions socio-économiques des personnes réinstallées. Il s'agit de réaliser l'assainissement des sites de relogement par la réalisation d'un système de canalisation, le remblaiement des parcelles d'habitation, la mise à la disposition des jeunes (non majeurs au moment des recensements des personnes éligibles) et des ressortissants non-

---

<sup>26</sup> Entretien de groupe des chefs de ménages du site de réinstallation de *Kogninga* | 18/06/17

<sup>27</sup> La Coordination d'initiatives et actions pour le développement - BeoogNeere (CIAD-BN) a été créée en janvier 2010 et reconnue officiellement en août 2010 conformément au Récépissé n° 2010-486/MATD du 13 août 2010. Elle a son siège à Donsin et regroupe les ressortissants (natifs et originaires) de 18 villages, autour d'initiatives de développement économique et social. Les villages concernés par les actions de la CIAD-BN sont : *Donsin ; Kogninga ; Silmiougou ; Ipala ; Tabtenga ; Nongstenga ; Kourityaoghin ; Poedogo ; Pendogo ; Rogomnogo ; Zongo ; Ramitenga ; Tamassa ; Goué ; Taonso-Bouli ; Kartenga ; Gonsé ; Soulgo*. 9 des villages impactés physiquement par la délimitation de l'emprise de la plate-forme aéroportuaire sont membres de l'association. L'objectif général de l'association est de contribuer au développement socio-économique et culturel des populations de ces villages.

résidents, de parcelles et l'accompagnement des personnes réinstallées pendant cinq ans à travers des appuis financiers pour qu'elles développent des activités socio-économiques, la prise en compte des jachères de longue durée dans l'évaluation des biens perdus.

« Ce que nous cherchions, c'est qu'on nous écoute et qu'on arrive quand même à résoudre le problème. En marchant, en brandissant les problèmes auxquels nous faisons face, on se disait quand même que ça n'allait pas tomber dans l'oreille d'un sourd »<sup>28</sup>.

« Les populations réinstallées étaient déçues de leur situation. Moi-même, quand je suis allé pour la première fois sur le terrain, j'avoue que j'ai été un peu déçu des conditions dans lesquelles les personnes réinstallées vivaient. J'ai trouvé qu'on aurait pu faire mieux pour eux »<sup>29</sup>.

Moins d'un an après la manifestation sur la voie publique, un certain nombre de revendications ont été satisfaites. Il s'agit de la délimitation des cimetières et du remblaiement des parcelles des sites de réinstallation.

Constatant le statu quo dans la résolution des autres doléances, les personnes réinstallées ont mené en 2017 et 2018 plusieurs actions de blocage de chantiers à différents endroits dans l'emprise foncière de l'aéroport de Donsin. Ces actions de blocages ont été conduites spontanément par les populations des sites de réinstallation.

« Tout dernièrement, ce sont les travaux des entreprises qui ont été arrêtés. [...] Si on les laisse poursuivre les travaux, il faudra mettre une croix sur les revendications. Donc les populations leur ont dit qu'ils ne pouvaient pas, pour le moment, débiter les travaux. [...] C'est parce que leur travail avance qu'ils oublient les préoccupations des populations. Donc la dernière option que les gens ont prise, c'est de stopper les travaux qui se font à l'intérieur du site de l'aéroport. Ainsi, s'ils résolvent les problèmes posés, ils pourront continuer leurs travaux »<sup>30</sup>.

Les actions de blocages apparaissent comme l'ultime moyen d'action des populations réinstallées pour se faire entendre et pour obtenir la satisfaction de leurs doléances. Selon les personnes ayant participé à ces actions, leur intention n'était pas de saboter ou de saccager le matériel des entreprises présentes, mais surtout d'envoyer aux autorités publiques un message sur leur capacité de mobilisation collective et la nécessité d'apporter des solutions aux revendications sociales.

La manifestation sur la voie publique exprime la capacité de mobilisation collective des personnes réinstallées autour d'intérêts communs. Bien plus, elle est un moyen par lequel les personnes réinstallées expriment leur mécontentement et leur souhait en ce qui concerne leurs conditions de vie. De ce point de vue, elle permet aux organisateurs de prendre la parole et de s'exprimer publiquement (A. Hirschman, 1995). L'organisation de plusieurs actions de

---

<sup>28</sup> Entretien avec le président de la CIAD-BN, signataire de la déclaration de manifestation | 06/04/18

<sup>29</sup> Entretien avec GAE, Ex-autorité administrative de la région du Plateau central | 14/01/19

<sup>30</sup> Entretien de groupe avec des membres du bureau du CVD de Donsin | 27/02/2018

blocages de chantiers participe également du même projet de prise de parole, mais ces dernières recouvrent aussi une dimension stratégique et symbolique. La dimension stratégique renvoie à la lecture réflexive que les acteurs sociaux ont des modes d'action qu'ils utilisent. En fonction des résultats obtenus et des ressources dont ils disposent, ces acteurs réadaptent les moyens d'action. Les actions de blocages de chantiers, même si elles sont spontanées dans leur organisation, laissent entrevoir une volonté des personnes réinstallées de défendre leurs intérêts, du moins pendant un certain temps. La dimension symbolique est le message et la portée que les actions de blocages de chantier comportent. Le message qui est transmis est celui de voir que malgré la cession des terres à l'État, les populations expropriées ont la capacité de modifier l'utilisation de ces terres si leurs attentes ne sont pas satisfaites. La conséquence immédiate des actions de blocage a été l'ouverture de discussion avec l'organisme chargé de la mise en œuvre du projet de nouvel aéroport. À l'initiative de ce dernier, les discussions avaient pour but de restaurer la confiance entre les parties.

### **3. Discussion**

Les résultats montrent que les personnes expropriées à Donsin se sont mobilisées collectivement afin de prendre la parole pour exprimer leurs mécontentements face à la dégradation continue de leurs conditions de vie. Une dégradation des conditions de vie due en partie à l'indemnisation partielle des biens matériels que ces personnes ont perdus. Ces résultats suscitent quelques discussions en ce qui concerne principalement l'indemnisation, en tant qu'instrument de légitimation de l'action publique, et la mobilisation collective à Donsin comme révélateur d'un conflit d'aménagement.

#### **3.1. L'indemnisation, un instrument d'action publique sujet aux jeux des acteurs**

L'acceptation de l'expropriation par les personnes concernées à Donsin, est une acceptation conditionnée (B. Charlier, 1999). La condition étant essentiellement l'indemnisation et la réinstallation des personnes affectées. L'indemnisation en particulier apparaît comme un instrument (P. Lascoumes & P. Le Galès, 2012) dans la mesure où elle permet d'organiser le processus de l'expropriation. Elle participe de la construction, par l'autorité publique, de la légitimité de la décision d'exproprier (P. Bourdieu, 1980).

Le fait que l'indemnisation a été partiellement mise en œuvre et que cela a suscité une mobilisation collective des personnes expropriées remet en cause sa vocation à être un pilote invisible de l'action, son efficacité (Lascoumes & Le Galès, 2004). Toutefois, les instruments



d'action ne sont pas efficaces intrinsèquement. Ils sont façonnés, appropriés, réinterprétés par les acteurs dans l'action (P. Lascoumes & L. Simard, 2011), si bien que leur efficacité est davantage liée aux jeux des acteurs et à l'usage que ceux-ci en font. Le fait qu'il y a des tensions dans la mise en œuvre de l'indemnisation ne remet pas nécessairement en cause la pertinence de cette dernière en tant qu'un instrument d'action, mais davantage la responsabilité des acteurs publics chargés de sa mise en œuvre.

### **3.2. Mobilisation collective à Donsin comme révélateur du conflit d'aménagement**

La mobilisation collective des personnes réinstallées à Donsin laisse transparaître le fait que les processus de conversion des terres sont sources de tensions voire de conflits entre les acteurs (H. V. Pham, T. Kirat, A. Torre, 2013) ; ceux qui occupaient et exploitaient ces terres et l'État, ou ses services techniques, qui souhaite les utiliser pour la mise en œuvre d'un programme d'action publique. Les conflits d'aménagement sont souvent analysés du point de vue de l'imperfection de la décision publique, spécialement sur les procédures et le calcul économique des projets d'aménagement (H. V. Pham, T. Kirat, A. Torre, 2013). Ces conflits interviennent généralement au début d'un projet d'aménagement. Dans le cas des personnes expropriées à Donsin, la mobilisation collective intervient après leur indemnisation partielle et leur relogement effectif. L'enjeu de la mobilisation collective pour les personnes réinstallées est le changement social dans la mesure où ces derniers cherchent, à travers les actions de protestations, à modifier la situation présente en leur faveur (R. Dahrendorf, 1959 ; A. Touraine, 1965).

La mobilisation collective des personnes réinstallées à Donsin montre que les conflits d'aménagement peuvent resurgir à tout moment dès lors que des faiblesses, des imperfections subsistent à propos du processus de dépossession et des modalités de réparation des dommages subis par les populations. Les insatisfactions des personnes réinstallées à l'égard de leurs conditions de vie et le sentiment d'un statu quo dans la satisfaction de leurs attentes ont été les facteurs déclencheurs de la mobilisation collective. Cependant, il ne suffit pas qu'il existe des mécontentements à propos de la réinstallation pour que les acteurs soient en conflit. En effet, les personnes expropriées pouvaient soit prendre la parole par leurs propres moyens afin d'exprimer leurs mécontentements, soit attendre que l'autorité publique leur accorde la parole ou leur donne l'occasion de parler dans des espaces institués (A. Hirschman, 1995). À Donsin, les personnes réinstallées ont articulé ces différentes options. La prise de parole à travers la manifestation sur la voie publique ou les blocages de chantiers est consécutive à la

parole exprimée dans les espaces convenus d'interaction tels que les sessions des CPRI et procèdent de l'appréciation de l'inefficacité de cette dernière à résoudre les problèmes vécus à la suite de la réinstallation.

## **Conclusion**

Cet article s'est attaché à cerner le sens de la mobilisation collective des personnes réinstallées involontairement à Donsin. L'analyse des raisons de cette mobilisation montre que l'indemnisation en tant qu'instrument économique, visant au minimum à reconstituer les moyens d'existence des personnes expropriées, n'a pas été complètement mise en œuvre avant la réinstallation physique des populations et la dépossession définitive de leurs droits fonciers. En outre, une fois sur les sites de relogement, les populations ont espéré la mise en œuvre immédiate des mesures d'indemnisation restantes et des doléances matérielles qu'elles avaient portées à la connaissance de l'autorité publique. L'exaspération des populations face au retard dans la satisfaction de leurs attentes a constitué un premier niveau de mécontentement ou de frustration (T. Gurr, 2016) pour ces acteurs.

Ce mécontentement s'est renforcé d'autant plus que les conditions socio-économiques des personnes réinstallées se dégradaient continuellement. Cette dégradation continue se justifie à la fois par l'absence de terres agricoles permettant la continuité de leurs activités de production et la faible capacité de réinvestissement des indemnités pécuniaires, préalablement perçues, dans des activités alternatives telles que l'embouche bovine ou ovine, le commerce, le maraîchage. La mobilisation des personnes expropriées dérive de la prise de conscience que leurs conditions de vie risquent de se dégrader davantage avec le temps si leurs attentes ne trouvaient pas satisfaction. Elle découle également de la volonté de ces acteurs à agir collectivement pour y remédier.

Le contexte local de changement dans les conditions socio-économiques des personnes expropriées a pu jouer un rôle majeur dans la motivation à se mobiliser collectivement pour défendre leurs intérêts. Le contexte sociopolitique national marqué par l'insurrection populaire des 30 et 31 octobre 2014<sup>31</sup> n'est cependant pas à négliger dans la mesure où il a libéré les peurs contenues pendant près de trois décennies et expliquent, en

---

<sup>31</sup> L'insurrection populaire des 30 et 31 octobre 2014 est le point d'orgue d'un mouvement de contestation, entamé dès le mois de juin 2013 par les partis de l'opposition et les organisations de la société civile, contre le projet de modification constitutionnelle au Burkina Faso visant à permettre au Président en exercice à l'époque, M. Blaise Compaoré, de pouvoir se représenter à nouveau à l'élection présidentielle après 27 ans de règne continu. Ce mouvement s'est achevé avec la démission du Président le 31 octobre 2014.

partie, de nombreuses revendications citoyennes qui ont lieu depuis cette période au Burkina Faso (B. Ouedraogo, 2020).

### Références bibliographiques

ARNSTEIN Sherry, 1969, « A ladder of citizen participation », *Journal of the American Planning Association*, 35(4), pp. 216-224.

ASSEMBLÉE NATIONALE/BURKINA FASO, 1996, Loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996 portant Réorganisation agraire et foncière (RAF), Ouagadougou, s.n.

BANQUE MONDIALE, 2001, Politique opérationnelle (PO) 4.12, Washington, sn.

BORRAZ Olivier, 2004, Les normes: instruments dépolitisés de l'action publique. Dans Pierre LASCOUMES, Patrick LE GALÈS (Éds.), *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses de Sciences Po, pp. 123-161.

BOUDON Raymond, 2003, *Raison, bonnes raisons*, Paris, Presses universitaires de France.

BOURDIEU Pierre, 1980, *Questions de sociologie*, Paris, Les Éditions de Minuit.

BOZIO Antoine, GRENET Julien, 2010, *Économie des politiques publiques*, Paris, La Découverte.

CASTEL Robert, 1994, « La dynamique des processus de marginalisation : de la vulnérabilité à la désaffiliation », *Cahiers de recherche sociologique*, 22, pp. 11-27.

CHARLIER Bruno, 1999, La défense de l'environnement: entre espace et territoire, Thèse de doctorat, Pau, Université de Pau et des Pays de l'Adour.

DAHRENDORF Ralf, 1959; *Class and Class Conflict in Industrial Society*, Stanford, Stanford University Press.

DZIEDZICKI Jean-Marc, 2004, Au-delà du Nimby : le conflit d'aménagement, expression de multiples revendications . Dans Patrice MELÉ, Corinne LARRUE, Muriel ROSEMBERG, *Conflits et territoires*, Tours, Presses universitaires François-Rabelais, pp. 35-64.

FLAMENT Claude, ROUQUETTE Michel-Louis, 2003, *Anatomie des idées ordinaires*, Paris, Armand Colin.

GAUDIN Jean-Pierre, 2013, *La démocratie participative*, Paris, Armand Colin.

GRAWITZ Madeleine, 2001, *Méthodes des sciences sociales*, Paris, Dalloz.

GRAWITZ Madeleine, LECA Jean, 1985, *Traité de science politique. t. 4, Les politiques publiques*, Paris, Presses universitaires de France.

GURR R. Ted, 2016 (1970)), *Why Men Rebel*, New York, Routledge.

HAURIOU Maurice, 1903, *Précis de droit administratif et de droit public général*, Paris, Librairie de la société du recueil général des lois et des arrêts.

HIRSCHMAN Otto Albert, 1995, *Défection et prise de parole*, Paris, Fayard.

- KADA Nicolas, MATHIEU Martial, 2014, Puissance publique. Dans Nicolas KADA, *Dictionnaire d'administration publique*, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble, pp. 404-405.
- KAUFMANN Jean-Claude, 2004, *L'entretien compréhensif*, Paris, Armand Colin.
- LASCOUMES Pierre, LE GALÈS Patrick (Éds.), 2004, *Gouverner par les instruments*, Paris, Presses de Sciences Po, pp. 123-161.
- LASCOUMES Pierre, SIMARD Louis, 2011, L'action publique au prisme de ses instruments. Introduction, *Revue française de science politique*, 61(1), pp. 5-22. | URL : <https://www.cairn.info/revue-francaise-de-science-politique-2011-1-page-5.htm>
- LASCOUMES Pierre, LE GALÈS Patrick, 2012, *Sociologie de l'action publique*, Paris, Armand Colin.
- LE BRIS Émile, 1991, Les usagers doivent-ils disposer de droits et lesquels ? Dans Émile LE BRIS, Étienne LE ROY, Paul MATHIEU, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris, Karthala, pp. 213-218.
- LERAY Christian, 2008, *L'analyse de contenu. De la théorie à la pratique: la méthode Morin-Chartier*, Québec, Presses de l'Université du Québec.
- MINEFID/BURKINA FASO, 2019, *Recueil des concepts, définitions, indicateurs et méthodologies utilisés dans le Système statistique national*, Ouagadougou, INSD
- NEVEU Erik, 2005, *Sociologie des mouvements sociaux*, Paris, La Découverte.
- OLIVIER DE SARDAN Jean-Pierre, 2008, *La rigueur du qualitatif. Les contraintes empiriques de l'interprétation socio-anthropologique*, Louvain-La-Neuve, Bruylant-Academia
- OUEDRAOGO Nikiéma Boureima, 2020, *Sociologie des violences contre l'État au Burkina Faso: question nationale et identités*, Paris, L'Harmattan.
- PHAM Hai Vu, KIRAT Thierry, TORRE André, 2013, Les conflits d'infrastructures en Ile de France. Des révélateurs des imperfections de la décision publique dans les espaces ruraux et périurbains, *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 1, pp. 203-229.
- PREMIER MINISTÈRE/BURKINA FASO, 2012a, *Étude d'impact socioculturel. Plan de gestion des ressources culturelles physiques*, Ouagadougou, MOAD.
- PREMIER MINISTÈRE/BURKINA FASO, 2012b, *Plan d'action de réinstallation des personnes affectées par le projet de construction du nouvel aéroport de Ouagadougou-Donsin*, Ouagadougou, MOAD.
- PREMIER MINISTÈRE/BURKINA FASO, 2013, *Rapport d'étude d'impact environnemental du projet de construction de l'aéroport de Donsin*, Ouagadougou, MOAD.
- TORRE André, 2010, Conflits environnementaux et territoires. Dans Bertrand ZUINDEAU, *Développement durable et territoire*, Lille, Presses universitaires du Septentrion, pp. 109-121.
- TOURAINÉ Alain, 1965, *Sociologie de l'action*, Paris, Le Seuil.

