

LES RAPPORTS AU FONCIER DES POPULATIONS PÉRI-URBAINES DE OUAGADOUGOU AU BURKINA FASO

SODORE Abdoul Azise

GANSAONRE Raogo Noël

OUEDRAOGO Blaise

ZOUNGRANA Tanga Pierre

Université Joseph KI-ZERBO, Laboratoire d'études et de recherche sur les milieux et les territoires (LERMIT)

RÉSUMÉ

L'extension spatiale de la ville de Ouagadougou, l'importante croissance démographique, l'intervention des sociétés immobilières et la mise en place des conseils municipaux ont induit des changements dans les rapports entre les citoyens et la gestion du patrimoine foncier. Ce nouveau rapport à la terre a engendré des crises dans différents secteurs périurbains.

L'objectif de cet article est d'analyser les rapports au foncier des populations périurbaines de Ouagadougou, à travers le prisme des effets induits par les dynamiques urbaines, la gouvernance des conseils municipaux, l'intervention des particuliers et des sociétés immobilières.

L'approche méthodologique a combiné l'analyse de contenu, l'utilisation de guide d'entretien, et l'exploitation de la Base nationale de données d'occupation des terres.

Les résultats montrent un changement de perception sur la valeur du patrimoine foncier. Pour les citoyens ordinaires, le foncier constitue le capital le plus sûr qui se bonifie au fil du temps. Pour les conseils municipaux, la gestion foncière avec les opérations d'aménagement et de mise en vente de terrains est un des moyens d'acquisition de ressources pour faire face aux besoins des populations. Quant aux sociétés immobilières, le foncier représente un potentiel de création de richesse. Leurs interventions permettent de pallier les insuffisances des pouvoirs publics en matière de production de logements. L'ensemble de ces dynamiques se matérialise par une évolution fulgurante de la superficie du bâti entre 2002 et 2012.

Les perspectives d'une gestion concertée des ressources foncières pour divers usages entre des acteurs aux intérêts parfois divergents s'avèrent nécessaires afin d'éviter le piège d'une saturation foncière et d'une crise ouverte.

Mots clés : foncier, périurbain, gouvernance, Ouagadougou, Burkina Faso

ABSTRACT

Land tenure relations of the peri-urban populations of Ouagadougou in Burkina Faso

Ouagadougou spatial extension, the significant population growth, the interventions of the housing companies and the setting up of municipal councils have led to changes in the relationship between the citizens and the management of land assets. This new relationship with the land has led to crises in the various peri-urban municipalities.

This article aims to analyze the relationships to the land of the suburban populations of Ouagadougou through the prism of the effects induced by urban dynamics, housing companies and the governance of municipal councils.

The methodological approach combined the contents analysis, the use of interview guides and the use of the National Land-Use Database to highlight the dynamics of the land-use units occupation particularly the building.

The results show a change of perception on the value of the property assets. For ordinary citizens, land remains the safest capital which gets added value over time. For municipal councils, land management with the development and sale of land is one the way of acquiring resources to meet the needs of the populations. As for housing companies, land remains a potential for wealth creation. Their interventions enable to overcome the shortcomings of the public authorities in terms of housing production. All these dynamics materialize for a huge evolution of the surface of the building between 2002 and 2012.

The prospects for a concerted management of land resources for various uses between actors with sometimes divergent interests are necessary to avoid the trap of land saturation and a crisis that is difficult to manage.

Keywords: *land, suburban, Ouagadougou, Burkina Faso*

INTRODUCTION

En Afrique, le processus de développement urbain s'est accéléré après les indépendances. Si généralement, il y a eu un développement très poussé des villes capitales au détriment des villes de l'intérieur, les crises agricoles engendrées par les perturbations climatiques et l'insécurité ont également entraîné des exodes massifs des populations vers les centres urbains. Toutefois, ces populations restent habituellement à la périphérie des villes en essayant de s'intégrer par la construction d'habitat et l'exercice d'activités dans le secteur informel. Ce phénomène de macrocéphalie des capitales a obligé des États comme le Nigéria, la Côte d'Ivoire et le Bénin à changer de ville capitale dans l'espoir de desserrer l'étau sur l'espace urbain devenu exigüe. Mais, cela n'a pas produit les effets escomptés et des villes comme Lagos et Abidjan restent encore des villes motrices avec des effets multiformes sur leur hinterland. Et parmi les ressources les plus touchées par ces accroissements des espaces urbains, il y a le foncier.

Aujourd'hui, le plus petit espace en périphérie des villes africaines est l'objet d'enjeux si ce n'est de compétition entre des acteurs aux intérêts parfois très divergents. Le développement des bidonvilles avec ses corollaires de fléaux sociaux, les vellétés d'accaparement des terres des villages contigus aux villes et les tentatives de protection de leur patrimoine par des populations locales (Houedin B., Diaby M., 2017, p. 1) sont quelques images de la situation du foncier dans les périphéries des villes.

À la faveur des programmes d'ajustement structurel dans la plupart des pays africains, les États ont admis l'entrée en jeu de sociétés immobilières privées, modifiant également les conditions d'accès au foncier avec quelquefois des facilités accordées au secteur privé considéré comme le moteur de la croissance économique.

Au Burkina Faso, les questions foncières occupent une place importante dans les politiques publiques pour plusieurs raisons : les secteurs secondaire et tertiaire ne sont pas pourvoyeurs d'emplois importants alors que la population croît à un rythme annuel moyen de 3 % (INSD, 2010 in ONEF, 2016). Il en résulte que plus de 50 ans après son indépendance, la terre est le facteur de production et de vie d'environ 85 % de la population du pays (Ouédraogo T. L., 2015, p. 7). Cette ressource est considérée comme le patrimoine le plus sûr (Sodoré A. A., 2019, p. 210).

Selon l'Observatoire national du foncier (ONEF, 2016), la gestion du foncier au Burkina est régie par plusieurs textes législatifs et réglementaires tels que des lois sur le foncier, leurs textes d'application et des documents politiques dont les principaux sont la Politique nationale de sécurisation

foncière en milieu rural (PNSFMR) et la politique nationale d'aménagement du territoire.

La grande innovation issue des récentes réformes foncières est la reconnaissance officielle des droits coutumiers à travers une procédure aboutissant à la délivrance d'un titre de jouissance permanent (APFR) qui peut conduire au titre de propriété. Cette innovation vise l'accroissement de la sécurisation foncière et la promotion des investissements en milieu rural. La loi sur le régime foncier rural, en particulier, règlemente les transactions foncières rurales et les conflits fonciers.

Dans la commune de Ouagadougou et sa périphérie, les droits moderne et coutumier régissent l'accès à la terre. Cette dualité n'est pas sans conséquence sur l'extension spatiale et pose dans le même temps des problèmes économiques, sociaux et environnementaux entre la ville légale et celle réelle (Compaoré, 2003 ; Sy et Sakho, 2013). Pour faire face à l'étalement urbain, la politique urbaine a consisté avec le Conseil national de la révolution (1983-1987) au lotissement systématique de la périphérie de Ouagadougou. Ailleurs, les conseils municipaux tentent une médiation entre les terres rurales et les terres destinées à l'habitation et aux activités socioéconomiques. Dans la plupart des cas, l'avancée du front urbain s'effectue en défaveur de la campagne et des terres des communautés rurales (Sy et Sakho, 2013). Si les facteurs explicatifs de l'influence de la ville sur le foncier périurbain sont multiples, les plus déterminants sont la croissance démographique, la cherté du foncier urbain, les conditions économiques difficiles de certains citoyens et la recherche d'espace pour la pratique d'agriculture ou d'élevage intensif (Ngana F. *et al.*, 2009, p. 3 ; Sakho P., 2013, p. 6). Quelquefois, l'insécurité et les contraintes naturelles guident la conquête des espaces périurbains (Sakho P., 2013, p. 8).

Dans la périphérie de Ouagadougou, la production et la gestion de l'espace sont le fait des autorités communales, des coutumiers, des sociétés immobilières et des particuliers. L'évolution du contexte socioéconomique et politique semble avoir modifié radicalement les rapports à la terre passant du mode de gestion collectif voire familial, au mode individuel marchand.

Quelle est alors la nouvelle perception des populations vis-à-vis du foncier périurbain ? Quelle est la place des autorités municipales, des sociétés immobilières et des particuliers dans cette nouvelle territorialité ? Comment ces dynamiques se traduisent-elles sur le foncier ? La présente recherche admet en hypothèse que les rapports au foncier des populations se caractérisent par la cession de terres au plus offrant entre la municipalité, les particuliers et les sociétés immobilières.

Dans le développement du texte, seront présentés, d'abord le cadre géographique et méthodologique, ensuite les résultats et la discussion.

1. LE CADRE GÉOGRAPHIQUE ET MÉTHODOLOGIQUE

1.1. Le cadre géographique

Cette recherche couvre l'espace périurbain constitué par les communes de Komsilga, Koubri, Pabré, Loumbila, Saaba et Tanghin-Dassouri (Carte 1). Le choix de ces sites se justifie par la densité des compétitions sur les ressources foncières, la multiplicité des acteurs intervenant dans leur gestion et la diversité des usages. L'ensemble de ces localités ont acquis le statut de commune rurale à la faveur de l'adoption de la Loi 055-2004/AN portant Code général des collectivités territoriales.

Elles sont toutes situées dans la zone climatique nord soudanienne avec une pluviométrie oscillant entre 600 et 800 mm/an. Ce faisant, les stratégies réactives adoptées par les populations et les moyens limités des conseils municipaux ne permettent pas encore de faire face efficacement aux effets des extrêmes climatiques.

Sur le plan du relief et de la géologie, l'espace périurbain de Ouagadougou n'offre pas de bonnes conditions pour la rétention de l'eau, pourtant nécessaire pour la pratique du maraichage et l'abreuvement des animaux surtout en saison sèche. Ce qui limite les capacités de mobilisation de ressources par les populations locales.

Le couvert végétal est exposé aux effets de l'action anthropique (pression démographique, défrichements, prélèvements du bois, feux de brousse, etc.) entraînant sa régression. Il se compose de forêt classée (forêt classée de Gonsé dans la commune de Saaba), de savanes et de formations ripicoles. Ainsi, sur le plan floristique, on rencontre des espèces ligneuses comme *Vitellaria paradoxa*, *Parkia biglobosa*, *Adansonia digitata*, *Lannea spp*, *Acacia spp*, *Guiera senegalensis*, *Piliostigma spp*, *Combretum spp* et une variété d'herbacées généralement indicatrices des zones dégradées. D'une manière générale, le couvert végétal naturel se trouve dans un état de dégradation très avancé. Cette situation est liée à une très forte pression anthropique sur le milieu pour la satisfaction des besoins domestiques, artisanaux, de construction, etc. (SDAGO, 2019, p. 54).

Concernant les sols, ils sont majoritairement constitués de sols hydromorphes, de sols minéraux bruts, les sols peu évolués sur matériaux gravillonnaires, des sols halomorphes L'ensemble des sols offre une valeur agronomique moyenne et est sujet à une exploitation intense.

Sur le plan humain, l'effectif de la population de 201 000 hbts en 1996, est passé à 258 384 en 2006 et a été estimée à environ 397 000 hbts en 2018. La densité moyenne qui variait entre 70 (Koubri) et 170 hbts/km² à Komsilga en 2006 a été estimée entre 81 et 391 en 2018 dans les mêmes localités. Après Komsilga, la commune la plus densément peuplée est Saaba,

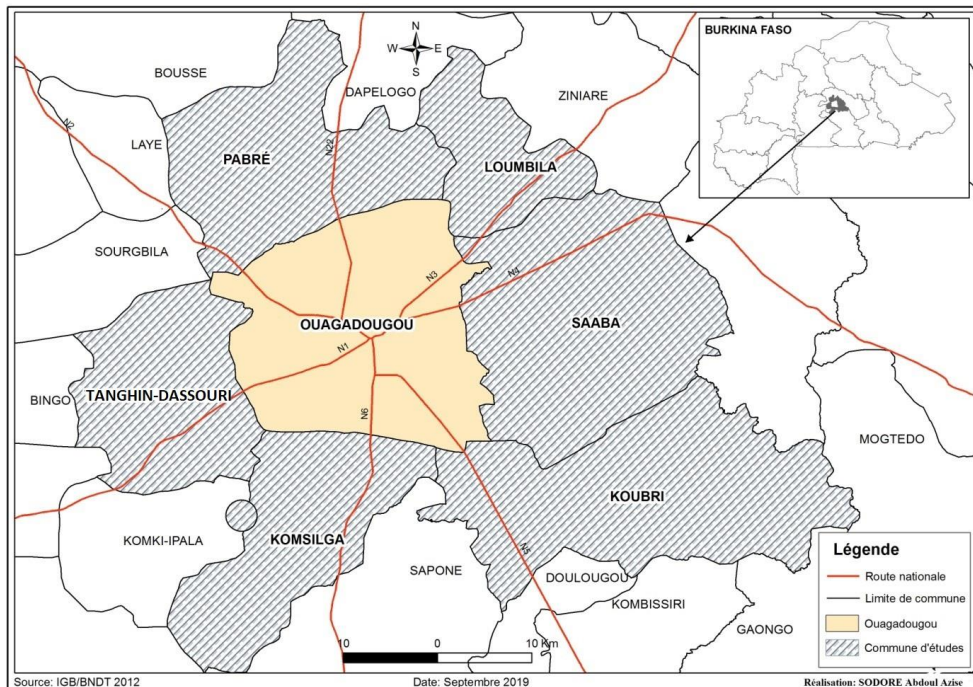
suivie de Loumbila (191 hbts/km²), Tanghin-Dassouri (181 hbts/km²), Pabré (91 hbts/km²) et Kouбри (81 hbts/km²) (SDAGO, 2019, pp. 65-69).

Sur le plan ethnique, les Mossis sont les plus nombreux associés aux Peuls, Bissa, Gourounsi, etc. Dans les faits, il s'agit d'un espace où se trouvent la majorité des ethnies du pays, fruit d'exode rural ou du déplacement de travailleurs du secteur public ou privé.

Les principales activités économiques de l'espace périurbain de Ouagadougou comprennent l'agriculture, l'élevage et commerce surtout dans sa forme informelle. Dans l'ensemble l'agriculture et l'élevage y restent peu performants à cause de la baisse de la fertilité des sols, de la faible capacité de mobilisation des ressources en eau et la réduction des espaces de cultures et les pâturages. Quant au commerce, du fait de leur position d'interface entre Ouagadougou et l'arrière-pays agricole, les communes de la périphérie de Ouagadougou bénéficient d'un potentiel d'intermédiation commerciale de produits alimentaires et du cru en direction de la ville qui est une forte zone de consommation

La position de périphérie urbaine de ces sites constitue une forme d'ambivalence. D'une part, elle permet aux communes de tirer profit de la présence à la fois de biens et services mais aussi de partenaires techniques et financiers. D'autre part, elle soumet le foncier à de fortes pressions foncières à l'origine de crises.

Carte n°1 : Les sites d'étude



1.2. La démarche méthodologique

L'analyse de contenu, les enquêtes par questionnaire, l'administration de guides d'entretien ont constitué les principales techniques de collecte des données. À cela s'ajoute l'évaluation de la superficie des unités d'occupation des terres entre 1992 et 2012.

Les enquêtes ont été réalisées auprès d'un échantillon standard de 30 individus par commune. Ces enquêtes ont permis d'appréhender les perceptions et les motivations liées à la vente des terres.

Les guides d'entretien ont été administrés aux maires, conseillers municipaux et conseillers villageois de développement, chefs coutumiers et le chef du service foncier rural. Il a consisté également en des interviews avec des responsables de société immobilière.

L'évolution des superficies des unités d'occupation des terres a été établie avec le logiciel Arc GIS.

2. LES MUTATIONS DES MODES D'ACCÈS ET DE GESTION COUTUMIÈRE DU FONCIER

Le régime foncier coutumier encadre l'accès et la gestion des terres. Il s'agit d'un droit de propriété collectif qui prend appui sur le clan ou la famille. À cet effet, le chef de terre joue un rôle primordial dans l'attribution des terres aux familles. Une fois cette étape franchie, les individus acquièrent le droit de propriété par héritage.

La terre reste la propriété des individus males de la famille. Les droits des femmes n'ont pas progressé dans les pratiques locales. Celles-ci demeurent exclues de fait du droit d'héritier d'une partie des terres familiales (Yoda F. B., 2009, p. 3). Toutefois, les femmes peuvent bénéficier de lopins de terres pour leur propre production. À côté de l'héritage, principal mode d'accès à la terre au sein des communautés locales, il y a le prêt. Il s'effectue le plus souvent au profit des migrants. Ces derniers en contrepartie, doivent respecter les us et coutumes du terroir d'accueil.

Ce qui est recherché dans le régime foncier coutumier constitué par un ensemble de règles non écrites, fortement hiérarchiques et ancestrales, c'est beaucoup plus la sécurité et la cohésion du groupe qu'une exploitation de la terre au sens purement économique du terme. La terre demeure le principal lien entre les membres de la communauté après celui du sang. À ce sujet, Dialla B. E. (2016, p. 5) atteste que, en milieu rural, la communauté humaine est organisée autour de la terre, en tant que support matériel de l'existence et élément de l'origine commune.

L'attribution coutumière dans les communes Komsilga, de Koubri, Paabré, Loumbila, Pabré, Saaba et Tanghin-Dassouri est du ressort des chefs coutumiers. Ce mode de dévolution est pratiqué par les chefs de terre détenteurs des droits fonciers coutumiers en vertu des droits du premier occupant. Elle est effectuée par les *Nyoniosé*, populations que les conquérants moosé venus de Gambaga ont trouvées sur place. Ces groupes, aujourd'hui fondus à la grande masse des Moosé et de la population ne peuvent être identifiés que par des individus bien avertis de l'histoire du peuplement de la région du Centre. Car les recompositions foncières sont telles que même des non Moosé se prévalent d'être des propriétaires coutumiers.

Selon les normes traditionnelles, le demandeur, généralement qualifié d'« étranger » en milieu moaaga, informe son logeur « *gan'soba* » de son intention d'avoir un lopin de terre. Le *gan'soba* transmet la requête de son hôte au chef de terre. Face cette demande, la réponse peut être positive lorsqu'il y a des disponibilités en terre. En ce cas, le mandant offre en contrepartie des présents aux coutumiers composés généralement de noix de cola, de canaris de bière de mil et d'un poulet. Ces cadeaux permettent ainsi au coutumier d'intercéder auprès des esprits de la terre pour l'accueil d'un nouveau venu.

De plus en plus, le mode coutumier d'accès à la terre tend à se raréfier dans l'espace périurbain de Ouagadougou. Progressivement, des montants ont été fixés pour les transactions foncières dans les zones non aménagées par les propriétaires terriens. Les prix varient entre 250 000 FCFA à 1 500 000 FCFA, voire plus, en fonction des superficies et de la zone de localisation du terrain. En la matière, les démarcheurs sont en réalité ceux qui fixent le prix des terrains, engendrant une véritable spéculation foncière et un renchérissement des coûts.

La loi 034 portant réorganisation agraire et foncière en reconnaissant le domaine foncier des particuliers a radicalement impacté la gestion traditionnelle des terres.

Bien que le système foncier soit officiellement régi aujourd'hui par des textes de loi, certaines terres suburbaines et rurales restent dans les faits, régies par le droit coutumier. Ces terres sont sous le contrôle des chefs coutumiers qui les gèrent au mépris de la réglementation en vigueur (ONEF, 2016, p. 68). Il en résulte le développement continu d'habitats informels dans l'interface entre la capitale et les communes limitrophes.

3. DES FORMES MODERNES DE GESTION FONCIÈRE

3.1. Le cadre législatif

Des textes législatifs ont régi la gestion du foncier du périurbain de la période coloniale à nos jours.

La période coloniale correspond à l'ouverture des terres à la propriété privée. De la fin de la période coloniale, jusqu'à l'avènement de la révolution d'août 1983, deux régimes fonciers (colonial et coutumier) vont coexister. L'année 1984 verra l'adoption de la loi portant Réorganisation agraire et foncière (RAF). Elle se caractérise à la fois par une remise en cause totale du statut de la terre et du monde rural à travers une organisation des producteurs et de la production.

Le régime foncier de cette période prendra appui sur deux textes fondamentaux (l'Ordonnance N°84-050/CNR/PRES du 04/08/84 et le Décret N°85-404/CNR/PRES du 04/08/85) pour supprimer la propriété privée du sol inspirée du droit français et dont l'instrument juridique est le titre foncier. Ils abrogent également les droits fonciers coutumiers collectifs et individuels. À la place, il est créé un Domaine Foncier National (DFN) comprenant toutes les terres situées à l'intérieur des frontières du Burkina Faso ou à l'étranger par le biais des démembrements de l'État (Dialla B. E., 2016, p. 7).

À la fin de la période révolutionnaire, la RAF sera révisée à trois reprises (1991, 1996 et 2012) pour tenir compte du contexte socioéconomique et des exigences des réformes institutionnelles et administratives en cours notamment le processus de la décentralisation.

Elle répartit désormais le domaine foncier national en domaine foncier de l'État, domaine foncier des collectivités territoriales et domaine foncier des particuliers adoptant en cela la distinction faite par la loi 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural.

A ces deux lois, s'ajoute la loi 055-2004/AN portant Code général des collectivités territoriales (CGCT) et loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière. Aux termes de l'article 5 de cette dernière loi, la promotion immobilière consiste à réaliser ou à faire réaliser notamment « les opérations d'urbanisme et d'aménagement définies par le code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso ». Il s'agit en l'occurrence des opérations de lotissement, de restructuration, etc. La même disposition précise que les produits fonciers et immobiliers issus de ces opérations sont destinés à la vente.

Pour permettre l'exercice de cette activité soumise à agrément, la loi n°057-2008/AN prévoit que les promoteurs peuvent accéder aux terres du domaine foncier national par acquisition en pleine propriété ; ce qui implique que ces terres leur seront cédées sans mise en valeur préalable. Le terrain

ainsi acquis fera donc l'objet d'un titre foncier au profit du promoteur et ce titre foncier original sera par la suite morcelé au profit des acquéreurs.

Cet arsenal juridique, devrait permettre une gestion efficiente du foncier dans les communes d'études. Cependant, elle reste non seulement peu connue de certains usagers mais bénéficient de peu de légitimité auprès des populations, propriétaires terriens qui accordent encore un grand crédit aux us et coutumes pour la gestion foncière. Toutefois, lorsque les conflits émergent, la nécessité de l'application des lois s'impose à tous les protagonistes en l'absence d'un règlement à l'amiable.

L'exploitation judicieuse des textes de loi est surtout le fait des sociétés immobilières privées et de certaines personnes physiques, dans le but d'obtenir le titre foncier. À défaut, certains se font établir une attestation de possession foncière rurale.

3.2. La gestion foncière dans le cadre de la décentralisation

L'avènement du processus de la décentralisation a entraîné l'arrivée dans le domaine de la gestion foncière, des conseils municipaux et villageois de développement. L'existence du domaine foncier des collectivités permet aux communes périurbaines de Ouagadougou d'envisager l'aménagement des terres du ressort de leur territoire. Pour appuyer la gestion de la maîtrise d'ouvrage locale, le code général des collectivités territoriales prévoit la mise en place d'une commission aménagement et de gestion foncière.

L'ensemble des initiatives devant permettre une bonne gestion des terres dans les collectivités a abouti à la prise en compte du Service foncier rural (SFR) dans l'organigramme des mairies. Ce service est chargé de la délivrance des Attestations de possession foncière rurale (APFR), principal document de sécurisation du domaine foncier des particuliers en milieu rural.

Pour accompagner le processus d'octroi des APFR, il est mis en place des commissions spécialisées au sein des conseils villageois de développement. Il s'agit des Commissions foncières villageoises (CFV) et des Commissions de conciliation foncière villageoise (CCFV).

Élus en assemblée villageoise, les membres de ces commissions sont chargés de l'information de la population des demandes d'APFR, de la phase instruction du dossier sur le terrain avec l'aide du SFR, des constatations et des initiatives de conciliation. Fort de l'existence de ces instances, des opérations de lotissements ont été engagées dans les communes avec des issues diverses.

À Koubri et Saaba, les premières opérations de lotissement se sont caractérisées par des crises ayant entraîné la révocation des maires. À Komsilga, la crise a pu être contenue grâce aux initiatives développées par le

conseil municipal. Il en sera de même dans les communes de Pabre, Loumbila et Tanghin-Dassouri

Plus que la nécessité de sécurisation des actions de potentiels investisseurs, les lotissements ont été perçus comme des sources de revenus pouvant servir à financer tant soit peu le fonctionnement de la mairie et les programmes et projets de développement. À l'issue de ces crises, les conseils municipaux et les conseillers municipaux ont mis en place des cadres de concertation intégrant les autorités coutumières et les organisations des diverses couches de la population. Une taxe sur les transactions foncières a été établie afin de réduire la vente anarchique des terres. Elle est de l'ordre de 600 000 FCFA par hectare acheté. Ces efforts n'ont cependant pas arrêté l'achat et la mise en valeur des terres par les sociétés immobilières et des particuliers vivant dans la capitale.

Les informations recueillies auprès des citoyens révèlent la complexité de la dynamique des rapports au foncier. De la situation de patrimoine inaliénable, le foncier est passé au statut de bien marchand. Sous la pression des intermédiaires communément appelé "démarcheurs" et la recherche de ressources financières, les populations vendent leurs terres au plus offrant.

3.3. Le rôle des sociétés immobilières

L'adoption de la loi 057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière a été une étape majeure dans l'avènement des sociétés de promotion foncière et immobilière. Ainsi, à la faveur de cette loi, plusieurs entreprises seront créées aux côtés de la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB), de la Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR) et de la Société immobilière AZIMMO SA.

Ces sociétés immobilières vont prendre progressivement une place importante dans les transactions foncières à la faveur de la libéralisation du secteur. En effet, les versions révisées de la RAF ont permis la cession des parties du domaine foncier national à titre de propriété privée et l'existence du domaine foncier des particuliers.

Profitant de cette brèche offerte par la loi, des sociétés immobilières ont investi ces communes périphériques de Ouagadougou pour l'aménagement et la vente de terrains à usage d'habitation ou la construction et vente des logements clé en main. C'est d'ailleurs la mauvaise gestion de la cession de terre à une société immobilière qui a engendré la révocation du maire de Koubri.

De nos jours, les populations préfèrent les transactions foncières avec ces opérateurs privés, transactions jugées plus rentables que celles menées avec la municipalité et dont la contrepartie se résume à quelques parcelles. En plus d'avoir des ressources financières conséquentes, les sociétés immobilières mettent à la disposition des propriétaires terriens des parcelles et quelquefois des logements en fonction de leur capacité de négociation.

Les dynamiques de production de logements dans ces municipalités mettent en mal les initiatives de lotissements par les conseils municipaux car les communes ne disposent pratiquement plus d'espaces sur lesquels mener ces opérations. Cette situation s'est exacerbée après la suspension des activités de lotissement par les municipalités tandis dans le même temps, les sociétés immobilières ne faisaient l'objet d'aucune interdiction.

Analysant leurs rôles dans la production de logements et l'aménagement des terrains à usage d'habitation, les sociétés immobilières estiment pallier les insuffisances des institutions publiques face à l'importance de la demande. Leurs interventions sont celles qui ont le plus marqué l'espace périurbain de Komsilga, Koubri et Saaba.

Les actions des sociétés immobilières sont diversement appréciées par les populations. Le tableau I fait une synthèse des points de vue.

Tableau I : Les points de vue sur l'intervention des sociétés immobilières

	Komsilga		Koubri		Loumbila		Pabré		Tanghin-Dassouri		Saaba	
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%
Appréciation												
Positif	13	43.33	21	70	20	66.66	18	60	17	56.66	19	63.33
Négatif	10	33.33	7	23.33	9	30	10	33.33	3	10	5	16.66
Sans avis	7	23.33	2	6.66	1	3.33	2	6.66	10	33.33	6	20

Source : enquête terrain, 2019

L'analyse du tableau révèle une appréciation positive dans l'ensemble de l'intervention des sociétés immobilières. La liberté de cession des terres selon les offres du marché sous-tend la tendance des opinions. Toutefois, la perte d'un patrimoine de production agro-sylvo-pastoral exacerbé par la spéculation foncière justifie l'expression des avis négatifs.

3.4. Les actions des particuliers

La reconnaissance du domaine foncier des particuliers par la loi permet aux individus de disposer de leurs terres, de les céder à titre gratuit ou onéreux à des personnes physiques ou morales. Cette disposition juridique a permis à de nombreux propriétaires fonciers d'effectuer des transactions aussi bien avec des individus que les sociétés immobilières. Sur l'ensemble des municipalités concernées par l'étude, les citoyens ont acquis des terres pour les constructions de fermes, d'établissements d'enseignement, des sites de productions d'eau ou de transformations de produits locaux. Les terres ont été également cédées pour des besoins d'investissement public comme à Komsilga pour la construction d'un centre hospitalier à Tengandogo, d'une centrale électrique et d'un camp d'entraînement de la gendarmerie.

La suspension des opérations de lotissement par les municipalités a été une aubaine pour les propriétaires de vendre selon leur « bon vouloir », et en conformité avec la loi, leurs terres à des individus ou des sociétés immobilières.

Dans la commune de Koubri, l'espace identifié par la mairie pour y aménager des terrains à usage d'habitation a été totalement vendu par les propriétaires avant la levée de la mesure de suspension. À Saaba, ils ont indiqué clairement qu'ils ont cédé leurs terres à une société immobilière contre une compensation financière. Des particuliers y continuent de procéder aux levés topographiques de leur domaine, à les parcelliser puis à les revendre. Komsilga connaît la même dynamique, surtout le long de la route nationale 6 reliant Ouagadougou au Ghana via Léo.

Dans les communes de Pabré, Loumbila et Tanghin-Dassouri, les terres ont été cédées par des individus contre des rémunérations en nature et en espèces.

4. LE BILAN DE DEUX DÉCENNIES DE DYNAMIQUE FONCIÈRE

L'appréhension de la dynamique foncière dans le périurbain de Ouagadougou s'est appuyée sur l'utilisation des bases de données d'occupation des terres de 1992, 2002 et 2012.

Les statistiques issues de l'exploitation de ces bases (tableau II) montrent une très forte évolution des superficies du bâti surtout entre 2002 et 2012. Or, s'interroger sur la dynamique des espaces bâtis revient également à jeter un regard sur l'évolution des autres unités d'occupation des terres.

La grande différence constatée dans les superficies des savanes s'explique par les types d'images utilisées pour l'élaboration des différentes

bases : Image Landsat de résolution 30 m pour les BDOT de 1992 et 2002 et les images Rapideye de 5 m de résolution pour la BDOT de 2012.

Tableau II : Superficies en ha des différentes unités d'occupation des terres entre 1992 et 2012

Type unité	1992	2002	2012
Champs	93615,00	209336,35	162656,49
Forêt galerie	7015,00	1274,25	261,16
Habitat	437,00	435,98	4038,77
Plan d'eau	4936,00	5126,66	2899,82
Savane	23106,00	23238,17	69049,83
Sol nu	1188,00	1189,98	1695,34

Source : IGB : BDOT, 1992 et 2002 et NBDOT, 2012

Les observations terrain attestent que l'accroissement des superficies des espaces mis en valeur à usage d'habitation, de commerce ainsi que les constructions d'établissement d'enseignement ou d'infrastructures sanitaire est toujours d'actualité. À cela s'ajoutent les constructions de fermes et de mini-industries de transformations des produits alimentaires.

Le profil des résidents varie beaucoup. Il y a d'abord les populations des villages ayant été absorbés par l'avancée du front urbain. Ensuite, les citadins du centre-ville ayant été l'objet de déguerpissement à la faveur du lancement du Projet de la Zone d'activités commerciales et administratives (ZACA) et ceux à la recherche d'espace de repli. De plus, on y trouve des jeunes cadres de l'administration publique à la recherche d'habitats à loyer modéré ou ayant acquis un terrain et bâti une maison. Enfin, les populations venues de l'intérieur du pays habitent majoritairement dans les périphéries.

5. LEÇONS ET PERSPECTIVES DES RAPPORTS AU FONCIER

Le cadre législatif, en ouvrant des perspectives pour une sécurisation des terres par les citoyens, a permis *in fine* une sorte de superposition du droit moderne et du droit coutumier (Yoda F. B., 2009, p. 4). La dernière révision de la Loi portant réorganisation agraire et foncière n'a pas permis d'offrir les conditions propices à une gestion idoine des terres périurbaines. Elle a plutôt favorisé la vente des terres par les particuliers notamment les propriétaires fonciers à des sociétés de promotion foncière et immobilière et à des particuliers selon les offres du marché foncier. Aussi, cette pratique a-t-elle fragilisé les conseils élus des collectivités territoriales qui avaient trouvé dans l'aménagement des terrains à usage d'habitation un créneau porteur fournissant des ressources pour les besoins de développement et qui négociaient avec les propriétaires terriens également avec une contrepartie.

Mais, force est de constater que la compétition avec les sociétés de promotion foncière et immobilière s'effectue au détriment des collectivités territoriales qui peinent quelquefois à mobiliser des ressources foncières pour des réalisations d'infrastructures collectives.

Face aux diverses pressions exercées par la capitale sur sa périphérie immédiate, le mode d'accès à la terre est très rapidement passé du coutumier à un mode marchand. En dépit de cela, les chefs coutumiers continuent de jouer un grand rôle dans la gestion foncière. Ils sont à la fois mis à contribution par les autorités publiques et par les particuliers (Sodoré A. A., 2016, p. 139). En général, leurs interventions rencontrent l'assentiment des populations (Sodoré A. A., 2017, p. 110) car ils se sont imposés comme des interlocuteurs indispensables. Toutefois, les évolutions récentes ont montré comme partout ailleurs au Burkina Faso, la quasi disparition du droit collectif foncier et la gestion individuelle des terres. À cet effet, Zongo M. et Mathieu P. (2000, p. 3), attestent que les évolutions récentes de la situation du foncier, tendent à remettre en cause le principe du contrôle collectif ; elles consacrent la marginalisation du chef de terre et surtout le morcellement des domaines fonciers lignagers, donnant ainsi une place centrale aux transactions individuelles. Le mode dominant d'accès à la terre devient ainsi l'achat au détriment des formes anciennes d'accès comme l'héritage, le don ou le prêt (Koffie-Bikpo C. Y. et Adayé A. A., 2015, p. 8 ; Kola E., 2017, p. 10).

Dans le contexte de la décentralisation, les conseils municipaux ont exercé une partie de leurs prérogatives à travers l'aménagement et la mise à disposition de parcelles pour divers usages aux populations et aux potentiels investisseurs. Ce nouveau rapport à la terre a été quelquefois le prélude à des crises profondes ayant entraîné la destitution des maires. Bien que disposant de la légalité, les nouveaux exécutifs communaux ne bénéficient pas de toute la légitimité nécessaire dans un contexte de pression foncière importante. Ce qui a été perçu comme un des moyens aisés de mobilisation des ressources financières se révélera comme une « gangrène » pour l'apprentissage de la démocratie et l'exercice de la gouvernance locale. En effet, le Ministère de l'Administration Territoriale et de la Décentralisation (MATD, 2015) dans son rapport sur l'état des lieux de la décentralisation, révèle que la question foncière a été une des difficultés des conseils municipaux qui n'ont pas réussi à trouver des solutions convenables face à la complexité des enjeux.

L'économie de marché et la mesure de suspension des lotissements par les communes ont permis une émergence des sociétés immobilières avec des prestations diverses parfois au compte de l'État. Elles sont aussi à l'origine de tensions entre les populations et leurs conseils municipaux. Malgré tout, les sociétés immobilières restent parmi les premières

productrices de logement et d'aménagement de terrains dans les communes périurbaines de Ouagadougou.

Comme au Sénégal où l'augmentation des institutions bancaires offrant des prêts immobiliers a contribué à accroître les possibilités de financement du marché immobilier (Sakho P., 2013, p. 11), à Ouagadougou, la plupart des banques permettent aux sociétés immobilières ainsi qu'aux particuliers de bénéficier de prêt immobilier.

Ces derniers sont devenus très actifs dans les transactions foncières par le truchement de l'existence du domaine foncier des particuliers. Ils sont aujourd'hui en compétition avec les municipalités pour la mise à disposition des terres au profit de potentiels investisseurs. Cela n'est pas sans conséquence sur la recherche du renforcement du processus de la décentralisation et partant du rôle prépondérant des conseils municipaux pour assurer la maîtrise d'ouvrage du développement communal.

CONCLUSION

Le foncier a été pendant longtemps au Burkina Faso un patrimoine inaliénable géré à l'échelle villageoise et familiale. Cette forme de gestion a permis la préservation et le legs progressif. Toutefois, l'apparition de l'économie capitaliste marchande et la recherche du profit individuel a enrayé cette forme originelle de gestion foncière. Ainsi, dans les zones périurbaines, on a noté des changements profonds dans la gestion foncière.

Il en est résulté une modification du rapport à la terre qui se caractérise aujourd'hui par la forte perception de la valeur du foncier. Ce faisant, les espaces de production sont de plus en plus menacés par la pression et la spéculation. On note des reconversions d'agriculteurs à de petits métiers de la ville. Cette dernière s'affirme à la fois comme une opportunité et une menace pour la survie des populations et leur activité principale qui est l'agriculture et dont le support de production fait l'objet d'âpre compétition.

Les espaces périurbains de Ouagadougou sont devenus des « quartiers dortoirs » d'où les travailleurs migrent quotidiennement vers leurs lieux de travail et vers les équipements et services divers localisés proches du centre-ville.

BIBLIOGRAPHIE

AN-BF, 2012. *La loi 034-2012 portant réorganisation agraire et foncière du 2 juillet 2012 et son décret d'application*, Assemblée Nationale du Burkina Faso, 220 p.

AN-BF, 2008. Loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière, Assemblée Nationale du Burkina Faso, 11 p.

COMPAORE (G.), 2003. « L'évolution des espaces péri-urbains à Ouagadougou », in *Études urbaines à Ouagadougou*, CRET-Collection Pays enclavés, n°11, Bordeaux, France, pp. 29-57.

DIALLA (B. É.), 2016. « Réflexion sur la problématique du foncier au Burkina Faso : une analyse critique de la législation foncière en milieu rural », in *Revue du CAMES*, Vol. 1, n°6, pp. 184-200.

HOUEDIN (B.), DIABY (M.), 2016. « Enjeux de la conservation du foncier périurbain à Adjamé-Village 1 », in *Revue Echanges*, vol. 3, n°007, pp. 713-726.

JOUVE (A.-M.) et VIANEY (G.), 2012. « Le foncier, une ressource territoriale difficile à construire en périurbain », in *Économie rurale* [En ligne], 330-331, consulté le 30 septembre 2016. URL : <http://economierurale.revues.org/3478> ; DOI : 10.4000/economierurale.3478

KOFFIÉ-BIKPO (C. Y.) et ADAYE (A. A.), 2015. « Géographie des conflits fonciers dans la région du Bas-Sassandra, en Côte d'Ivoire », in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, N°04, sept. 2015, Vol. 1, pp. 1-21.

KOLA (E.), 2017. « Recomposition des pratiques foncières en zone d'économie de plantation au Togo: du *dibi-ma-dibi* au *dema* », in *Revue de Géographie de l'Université de Ouagadougou*, n° 06, Vol. 1, octobre 2017, pp. 1-24.

MINISTÈRE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE ET DE LA DÉCENTRALISATION (MATD), 2015. *État des lieux de la décentralisation au Burkina Faso : 2006-2014*, rapport définitif, Ouagadougou, Burkina Faso, 338 p.

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME (MHU), 2010. *Schéma d'aménagement du grand Ouaga*, Rapport final, Burkina Faso, 216 p.

NGANA (F.), SOUGNABE (P.), GONNE (B.), ABABA (A. M.), 2009. « Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne », in SEINY-BOUKAR (L.), BOUMARD (P.) (eds) : *Savanes*

africaines en développement : innover pour durer, Apr 2009, Garoua, Cameroun. CIRAD, 9 p., 2010. <cirad-00471275>

OBSERVATOIRE NATIONAL DU FONCIER (ONF), 2016. *Étude sur « la problématisation de la sécurisation foncière en zone périurbaine des villes de Ouagadougou et Bobo-Dioulasso : états des lieux, enjeux et défis »*, rapport définitif, Ouagadougou, Burkina Faso, 151 p.

OUÉDRAOGO (T. L.), 2015. *Le cadre légal à l'épreuve des pratiques foncières dans le sud du Burkina Faso : cas des provinces du Ziro et de la Sissili*, texte inédit, 15 p.

SAKHO (P.), 2013. *Dynamiques et perspectives d'évolution du foncier dans la zone périurbaine de Ziguinchor (Sénégal)* https://www.researchgate.net/publication/295921039_

SODORE (A. A.), 2016. « Décentralisation, cohabitation de la gouvernance moderne et traditionnelle dans un contexte périurbain », in SANOU (F.) et SISSAO (A. J.) (eds) - *Développement endogène et mondialisation, une relecture de la pensée du Professeur Joseph KI-ZERBO*, PUO/Fondation Joseph KI-ZERBO, pp. 1131-1149.

SODORE (A. A.), 2017. *Décentralisation et gouvernance locale dans les communes périurbaines de Ouagadougou*, Thèse de doctorat unique, Université Ouaga I Pr Joseph KI-ZERBO, 258 p.

SODORE (A. A.), 2019. « La gouvernance foncière dans trois communes périurbaines de Ouagadougou », in *Cahiers du CERLESHS/PUO*, n° 60, pp. 203-218.

SY (O.) et SAKHO (P.), 2013. *Dynamiques et perspectives d'évolution du foncier dans la zone périurbaine de Ziguinchor (Sénégal)*

<https://www.researchgate.net/publication/295921039>

YODA (F. B.), 2009. *La sécurisation foncière en milieu rural au Burkina Faso. L'accès à la terre et ses usages : variations internationale*, Juin 2009, Nantes, France. <hal-00664870>

ZONGO (M.) et MATHIEU (P.), 2006. « Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation », in *Bulletin de l'APAD* [En ligne], 19 | 2000, mis en ligne le 12 juillet 2006, Consulté le 01 octobre 2016. URL : <http://apad.revues.org/424>