

**Les causes et les conséquences de la  
marchandisation des ressources foncières dans la  
commune rurale de Koubri en zone périurbaine de  
Ouagadougou (Burkina Faso)**

**ILBOUDO Paul,**

*Université Thomas SANKARA,*

*Enseignant-chercheur, filière de sociologie et d'anthropologie, Centre universitaire de Dori, Burkina Faso*

*Laboratoire Société, Mobilité et Environnement (LASME),*

*Université Joseph KI-ZERBO, Ouagadougou, Burkina Faso*

*paulus\_55@yahoo.fr/ ilboudopaul89@gmail.com*

**MILOUNGOU/BAMOGO Touwindé,**

*Université Thomas SANKARA,*

*Enseignant-chercheur, filière de sociologie et d'anthropologie, Centre universitaire de Dori, Burkina Faso*

*Laboratoire Genre et Développement (LGD), Université Joseph KI-ZERBO, Burkina Faso*

**Alexis Yelssidé Panimdi SAMA ,**

*Docteur en Géographie, spécialiste en aménagement du territoire*

*Enseignant chercheur à Institut universitaire de Formations Initiales et Continues*

*Laboratoire Centre d'Etudes, de Documentation et de Recherche économiques et sociales (CEDRES)/ Université Thomas Sankara*

*Laboratoire Dynamique des Espaces et Sociétés (LDES)/Université Joseph KI ZERBO*

*alexis.sama@uts.com*

**Ramané KABORE,**

*Enseignant-Chercheur, Département de sociologie, Université Joseph KI-ZERBO ramaneka@hotmail.com*

## Résumé

*Dans le contexte de Koubri, une localité rurale située au sud de la ville de Ouagadougou, Les dynamiques foncières marchandes actuelles s'expliquent par de nombreux facteurs. Ces facteurs sont endogènes et exogènes et contribuent à l'émergence de la marchandisation des ressources foncières. Cette marchandisation des ressources foncières induit également des transformations au niveau des rapports sociaux. Ces nouveaux rapports sociaux qui ont émergé dans ce contexte de marchandisation des ressources foncières sont des rapports sous tension car les conflits liés aux terres sont de plus en plus nombreux. L'objectif de cet article est d'identifier ces facteurs des dynamiques foncières marchandes ainsi que les nouveaux rapports sociaux induits à la suite de l'émergence des marchés fonciers locaux. La démarche de recherche pour l'atteinte de ce résultat est fondée sur l'approche qualitative avec triangulation. Elle a consisté à réaliser des entretiens individuels semi-directifs avec des acteurs situés dans la commune de Koubri et hors de cette commune.*

**Mots-clés :** *marchandisation des ressources foncières, facteurs de marchandisation des ressources foncières transformations des rapports sociaux, zone périurbaine, Burkina Faso*

## Abstract

*In the context of Koubri, a rural locality located south of the city of Ouagadougou, the current market land dynamics can be explained by many factors. These factors are endogenous and exogenous and contribute to the emergence of the commodification of land resources. This commodification of land resources also induces transformations in social relations. These new social relations that have emerged in this context of commodification of land resources are relations under tension because conflicts related to land are more and more numerous. The objective of this article is to identify these factors of market land dynamics as well as the new social relations induced following the emergence of local land markets. The research approach to achieve this result is based on the qualitative approach with triangulation. It consisted of conducting semi-structured individual interviews with actors located in the commune of Koubri and outside this commune.*

**Keywords :** *commodification of land resources, transformations of social relations, peri-urban area, Burkina Faso*

## **Introduction**

La gestion des ressources foncières en Afrique de l'Ouest rurale était assurée par les communautés. Une conception animiste du monde ainsi que l'exigence sociale de solidarité entre les hommes guidaient les comportements des acteurs socio-fonciers (Ouédraogo M.G.H., 2011 :81). Une reconnaissance du droit à la subsistance sous-tendait les rapports socio-fonciers. C'est ce que nous rappelle Jacob J-P., (2004 : 38) qui montre qu'autrefois, on ne refusait pas la terre à celui qui la sollicitait afin de travailler pour « nourrir son ventre ». Avec l'évolution des sociétés humaines, les modalités d'accès aux terres vont évoluer. Pour le cas de la commune rurale de Koubri, des dynamiques foncières vont être observées. Ainsi, depuis les années 2000, des marchés fonciers ont émergé dans cet espace communal. Ces marchés fonciers vont bénéficier de l'existence de nombreux facteurs pour leur émergence. Cette nouvelle réalité va induire des conséquences au plan social. Notre préoccupation de recherche revient à chercher à identifier dans un premier temps les facteurs de cette marchandisation des ressources foncière qui a émergé dans cet espace spécifique. Ensuite, nous montrons également les conséquences sociales induites à la suite de l'émergence de cette marchandisation des ressources foncières.

## **1. Méthodologie**

Dans le cadre de la recherche sur la thématique de la marchandisation des ressources foncières, l'identification des

facteurs déterminants est un premier objectif que nous cherchons à atteindre. Ensuite, il nous paraît nécessaire d'investiguer pour comprendre ce que cette marchandisation des ressources foncières induit dans cet espace rural. Pour ce faire, nous avons opté d'utiliser une approche qualitative avec triangulation à travers des entretiens semi-structurés et des observations directes.

Nous avons procédé d'abord par une construction de nos différentes catégories d'acteurs à enquêter. Au cours de la collecte des données dans chaque village, c'est lorsque nous atteignons la saturation de l'information que nous arrêtons les entretiens. Durant ces recherches, nous avons pu nous entretenir avec 83 personnes issues de différentes catégories d'acteurs : propriétaires fonciers, bénéficiaires de droits fonciers délégués, femmes, jeunes autochtones, jeunes allochtones et personnes-ressources. Ces enquêtes se sont déroulées dans 18 villages de la commune de Koubri et à Ouagadougou.

## **2. Résultats**

### ***2.1. Les facteurs de la marchandisation des ressources foncières***

L'identification des facteurs déterminants de la marchandisation des ressources foncières nous a permis de retenir les facteurs les plus marquants qui justifient l'émergence des pratiques foncières marchandes dans notre espace spécifique de recherche. Ceux-ci se déclinent :

### **2.1.1. L'extension de la ville de Ouagadougou sur son arrière-pays**

La commune rurale de Koubri fait partie de l'hinterland de la ville de Ouagadougou. Cette ville-capitale politique a atteint ses limites administratives mais continue de se déployer, ce qui empiète sur des espaces des communes rurales limitrophes dont Koubri. Cette extension de la ville est alimentée par les vagues d'aménagements urbains (lotissements) qui se sont succédées à partir du début des années 1980 jusqu'à nos jours. Que ces aménagements soient à l'initiative de l'État ou des autorités municipales, elles ont entraîné l'extension urbaine voire l'étalement urbain, ce qui a eu pour conséquence l'incorporation de vastes superficies de terres agricoles dans le tissu urbain organisé.

En 2025, l'espace de la ville de Ouagadougou est saturé puisqu'il est occupé en continu par du bâti jusqu'à se confondre avec ceux des communes limitrophes. Cette saturation de l'espace ouagalais va induire l'expression de besoins fonciers dans les localités rurales de la part de citoyens de cette ville. Ces citoyens demandeurs de terres rurales sont issus de catégories diverses. C'est ainsi que de nombreux villages de la commune de Koubri proches de la ville de Ouagadougou font l'objet, ces dernières années, de convoitises foncières accrues de la part de particuliers et de sociétés de promotion immobilière et foncière. Ces dynamiques d'acquisition foncière ont été favorisées par la mise en place de politiques publiques foncières favorables par l'Etat burkinabè. Pour cela, il est indiqué de mentionner le rôle joué par les politiques publiques relatives au foncier.

### **2.1.2. Les politiques publiques dans le domaine du foncier**

Les différentes politiques publiques adoptées par le gouvernement burkinabè ont eu des répercussions directes sur l'occupation des terres rurales. Ces politiques foncières élaborées dans le contexte d'incitation par les partenaires bilatéraux et multilatéraux à une plus grande ouverture des secteurs économiques vers le libéralisme vont se traduire en réalité sur le terrain à travers l'émergence des marchés fonciers locaux. Le foncier devient un objet marchand à l'instar de tout autre objet.

En 2008, le secteur de la promotion immobilière à travers l'adoption de la loi n°057-2008/AN qui élargit les possibilités d'accès à la terre pour les promoteurs immobiliers a été adoptée : acquisition en pleine propriété des terres du domaine foncier national, bail emphytéotique, achat, etc., sont des opérations foncières qui vont permettre à cette activité de connaître un essor considérable. Ensuite, avec la promotion de l'agrobusiness en 1999 par le gouvernement burkinabè, nombreux sont les agrobusinessmen (cadres administratifs, personnel politique, promoteurs économiques, etc.) qui investissent les régions à fort potentiel agricole (terres fertiles, zones aménagées ou non de bas-fonds et de barrages) à la recherche des terres en vue de se lancer dans la production du vivrier marchand, de cultures tournées vers le marché international, de produits d'élevage, de l'arboriculture, d'agro-carburants, etc.

Enfin, avec l'adoption en 2009 de la loi n°034-2009 portant régime foncier rural et la relecture de la RAF en 2012 qui donnent le plein droit aux propriétaires terriens de mener directement des transactions foncières avec les opérateurs privés, l'Etat central ainsi que les collectivités décentralisées vont perdre leur pouvoir de contrôle sur les terres rurales

notamment. La marchandisation foncière dans les espaces ruraux va alors s'affirmer et devenir une pratique dominante dans les transactions foncières en ce qui concerne les zones de forte attractivité. Les périphéries des grandes villes, ainsi que les zones de fortes potentialités agricoles vont se positionner comme des zones de forte marchandisation foncière puisque les demandes foncières seront très fortes dans ces espaces.

Dès lors que la réglementation foncière en vigueur autorise les transactions foncières marchandes, des comportements d'anticipations vont être observés de la part des acquéreurs et des cédants des terres rurales. Ces logiques d'anticipations vont s'expliquer par la volonté des différents acteurs en jeu de tirer le meilleur parti possible.

### ***2.1.3. Les comportements d'anticipation des acteurs urbains et des cédants***

De nombreux acteurs urbains recherchent au travers des acquisitions foncières, le contrôle de la terre dans une stratégie d'anticipation par rapport à sa rareté à venir. Certains d'eux agissent dans des perspectives de spéculation foncière en comptant sur l'augmentation rapide du prix des terres. Ils trouvent dans la possession d'un patrimoine foncier une épargne sécurisante, voire une valeur refuge. A la lumière des perspectives spéculatives qu'offre l'accès à la terre dans la zone de recherche, ils ont multiplié les achats de terrains auprès des propriétaires terriens. D'abord, ce fut des acquisitions de terres considérées comme les plus attractives (bordures de grandes voies, de cours d'eau, proximité avec les frontières de la ville de Ouagadougou...). Ensuite, toute la commune rurale de Koubri a exercé une forte attraction sur les preneurs de terre. Cette attractivité a été renforcée par l'ouverture du boulevard de contournement de la ville de Ouagadougou. Ce

boulevard de contournement qui traverse une bonne partie de la commune de Koubri a valorisé les terres situées dans sa proximité. Il en est résulté une augmentation des prix d'acquisition de ces terres. Egalement, avec l'arrivée des promoteurs immobiliers et fonciers dans cette commune, la course pour les acquisitions massives des terres se fait désormais entre eux et entre eux et les acteurs urbains individuels. Au-delà des anticipations des acquéreurs qui agissent pour ne pas se retrouver sans terres à acquérir, il y a aussi les détenteurs de droits fonciers coutumiers qui anticipent pour des raisons d'insécurité foncière. Ce type d'acteurs aussi anticipent parce qu'il veut se prémunir contre des éventualités. C'est ainsi que certaines anticipations visent à empêcher des membres de leur parentèle d'occuper leurs terres.

La vente de terre devient dans ce cas une option choisie par certains propriétaires terriens désirant réduire leurs disponibilités foncières afin de les soustraire des convoitises des emprunteurs ayant déjà bradé leurs patrimoines fonciers. Ces emprunteurs peuvent être des parents à qui il est parfois difficile de refuser de prêter la terre et d'éviter qu'ils s'y maintiennent indéfiniment du fait de la prégnance des valeurs de solidarité. Plus particulièrement, ils craignent que les terres prêtées à des parents qui ont vendu quasi intégralement leurs terres ne finissent par faire l'objet de ventes. Des situations de ventes de terres en prêt ont été déjà observées dans de nombreux villages de cette commune, ce qui fait que ces expériences préparent les différents détenteurs de droits fonciers coutumiers à être dans une position d'anticipation de ce qu'ils considèrent comme des éventualités malheureuses. Les propos suivants corrélient les appréhensions de nombreux détenteurs de droits fonciers coutumiers :



« Avec la généralisation des ventes de terres dans notre village, j'ai estimé qu'il était plus raisonnable pour moi de prélever une partie de mes terres pour vendre car si je ne le fais pas, quelqu'un pourrait me surprendre en le faisant. Moi aussi, j'ai besoin d'argent pour mes nombreuses dépenses. C'est ce qui a fait que j'ai vendu environ un hectare et demi d'hectares de terres en 2017 à 5.000.000 de francs CFA. »

Entretien réalisé avec I.J. le 19/01/2021 dans le village de Napagbtenga-Gounghin.

Il faut encore souligner que l'émergence de la marchandisation des ressources foncières, notamment les ventes des terres a occasionné le développement de pratiques foncières opportunistes. Il en est résulté des adaptations à la réalité. Les usurpations des droits fonciers sont devenues des pratiques courantes, ce qui a nécessité des anticipations des détenteurs de droits fonciers dans certains cas. Vendre pour ne pas perdre est resté le comportement d'anticipation dominant pouvant être observé. En vendant ce qui peut être considéré comme espace pouvant être usurpé par autrui, le risque de perdre cet espace sans compensation est réduit à néant.

Les comportements d'anticipations de ce type d'acteurs ont été amplifiés par les rumeurs à propos des expropriations foncières que l'Etat s'apprêtait à faire dans les milieux ruraux et particulièrement dans la commune rurale de Koubri.

#### ***2.1.4. Les rumeurs d'expropriations foncières***

Les rumeurs récurrentes, diffusées notamment par les courtiers fonciers, selon lesquelles la décentralisation entraînera la perte définitive des terres villageoises en les faisant passer dans le domaine de la collectivité territoriale

reste un facteur déterminant dans ce qui peut être considéré comme des courses aux ventes dans de nombreux villages du front pionnier des ventes des terres dans l'espace communal de Koubri. Des rumeurs que leurs colporteurs tentent d'accréditer en rappelant l'exemple de la loi de réorganisation agraire et foncière (la RAF) de 1984, avec la création d'un domaine foncier national constitué de toutes les terres et biens immeubles situés dans les limites du territoire (art. 3 de la loi n° 014/96/ADP du 23 mai 1996). Ces rumeurs ont été secrétée et diffusées. Celles-ci ont inquiété de nombreux détenteurs de droits fonciers coutumiers qui ont finalement pris la résolution de vendre leurs terres.

De telles rumeurs ont incité de nombreux propriétaires terriens à vendre leurs terres. Tout cela, s'est fait dans un contexte de pauvreté des détenteurs des droits fonciers coutumiers.

#### ***2.1.5. La pauvreté des détenteurs des droits fonciers coutumiers***

Lorsqu'on demande les raisons qui poussent à vendre les terres, la réponse la plus immédiate est que les recettes des ventes des terres permettent d'avoir des ressources monétaires pour faire face à de nombreux besoins. Certains interlocuteurs disent ouvertement que c'est la pauvreté qui les dispose à vendre leurs terres. Lorsque le marché de la terre a émergé à partir des demandes foncières des acteurs urbains, de nombreux détenteurs de droits fonciers coutumiers ont vu cela comme une opportunité à saisir.

C'est ainsi qu'à Koubri, nombreux sont les propriétaires terriens, qu'ils soient des aînés ou des cadets sociaux, qui ne peuvent compter que sur ces ventes de terres pour faire face à des dépenses à caractère social et ressenties comme prioritaires (soins médicaux, scolarisation des enfants,

alimentation, etc.). Dans le contexte de Koubri, la pauvreté est reconnue comme un élément qui touche de nombreux ménages. Ainsi, le tableau suivant illustre cette pauvreté rurale de cette commune en comparaison avec l'ensemble du Kadiogo rural dont les indices demeurent faibles par rapport à ceux de Koubri.

**Tableau 6 : Indice de pauvreté dans la province du Kadiogo**

Milieu de résidence	Indice de pauvreté	Indice Profondeur	Indice de sévérité
Koubri	0,439	0,149	0,070
Kadiogo rural	0,439	0,1482	0,0692

**Source : INSD, Carte de pauvreté, 2007, extrait du PCD 2008 de Koubri.**

La sensation de pauvreté est accentuée parce que la période actuelle est celle de l'émergence d'une société de consommation où les besoins de consommation sont immenses. Dans cette société de consommation, les besoins de la jeunesse s'expriment en termes de tendance, c'est-à-dire ce qui est à la mode (téléphones android, smartphones, motos asiatiques, vêtements de luxe...). Or, ce qui est à la mode, coûte cher.

Il est vrai que la marchandisation des ressources foncières se justifie fondamentalement par les besoins d'argent mais il peut avoir des facteurs sous-jacents qui contribuent aux prises de décisions de cessions. C'est le cas du dépit social.

#### **2.1.6. Le dépit social**

Le dépit social peut être défini ici comme l'insatisfaction ressentie par un parent, notamment un père de famille qui se retrouve avec des enfants de sexe féminin et qui se convainc

qu'il n'y aura pas de succession en ce qui concerne l'héritage de son patronyme. Dans les milieux ruraux de notre espace d'investigation, ceci constitue un réel problème car manquer de successeurs masculins est synonyme de mort définitive quand viendra le moment de rendre son dernier souffle. Nous avons rencontré quelques cas de ventes de terres qui sont justifiées par cette situation. Convaincus que leurs filles vont quitter leurs domiciles lorsqu'elles vont se marier, ils n'hésitent pas à vendre pour ne pas laisser un héritage foncier aux enfants des « autres ».

#### ***2.1.7. Le développement des religions abrahamiques***

Historiquement, la religion dite traditionnelle ou l'animisme constituait la religion de base dans la commune rurale de Koubri à l'instar d'autres localités du Burkina Faso. Cette religion maintenait vivaces les croyances liées à la sacralité de la terre, demeure des divinités et des esprits telluriques. Mais ces croyances se sont effritées au fil des années sous l'influence du christianisme (catholicisme et protestantisme notamment), de l'islam qui ont une conception profane de la terre. La perte de la croyance dans l'efficacité des sanctions mystiques exercées par les divinités du lieu est consécutive à l'émergence des religions révélées. Désormais, très peu d'acteurs sociaux locaux sont disposés à croire en la sacralité de la terre. Par exemple, des bosquets sacrés qui étaient naguère considérés comme le domaine des génies et donc des endroits inhabitables sont habités depuis longtemps par des religieux qui n'ont connu ni la mort ni les maladies qu'on leur prédisait (Ilboudo P., 2014, p. 61). Selon certains acteurs enquêtés, il y avait des pratiques autrefois interdites compte tenu de la sacralité supposée de la terre. De nos jours, il n'existe plus de références à de tels interdits. Par exemple, il était interdit d'avoir des rapports

sexuels hors abri. Cela dénote de la perte d'efficacité des sanctions autrefois encourues par les acteurs sociaux transgressant ces normes sociales plus ou moins explicites.

Par rapport aux actions transformatrices des sociétés africaines par le christianisme, Somé M. (2012 : 1) note que cette religion est apparue, grâce à l'action sociale et éducative qui accompagne sa diffusion en Afrique et s'inscrit de ce fait comme un facteur important du changement social dans cette partie du monde.

Du côté musulman, on y recense également plusieurs courants tel le tidjanisme, le sunnisme ou wahhabisme, le soufisme et tout dernièrement le ahmadisme.

Dans la commune rurale de Koubri, les perceptions liées à la sacralité de la terre ont évolué. C'est ce que note SD, un enquêté notable du village Guiguemtenga :

« Autrefois, nos parents avaient des craintes par rapport à la sacralité de la terre. C'est ce qui faisait qu'il y avait des interdits. Par exemple, les disputes liées à la propriété des terres n'existaient quasiment pas puisque celle-ci n'appartenait à personne. Mais avec le temps, toutes ces considérations ont été abandonnées. Maintenant, même entre frères, on veut se tuer pour s'approprier seul la terre. »

L'émergence des religions abrahamiques a contribué à désacraliser la terre et a préparé de manière indirecte les esprits à accepter que la terre peut se vendre désormais.

#### ***2.1.8. L'expérience edificatrice de la ville de Ouagadougou***

La ville de Ouagadougou a toujours accueilli et continue d'accueillir des acteurs sociaux en provenance de la commune

rurale de Koubri. Ces acteurs qui séjournent dans cette ville acquièrent des expériences urbaines dont l'une des plus marquantes reste celle liée aux ventes des terres. Dans la ville de Ouagadougou, les terres s'achètent. Contrairement à l'esprit de sacralité qui entourerait la terre et qui ferait que sa vente constituerait la profanation de sa sacralité, il n'en est rien en ville puisque rien de fâcheux n'arrive à ceux qui la vendent. Lorsque les ressortissants des villages de Koubri reviennent chez eux, ils sont les plus déterminés dans les ventes des terres. D'ailleurs, c'est dans leurs rangs que l'on compte le plus de courtiers fonciers qui parcourent l'espace communal à la recherche d'opportunités d'intermédiation foncière. Les pratiques foncières urbaines, notamment les ventes des terres ont progressivement pris corps dans l'espace communal de Koubri.

Après avoir identifié quelques facteurs qui participent de l'émergence des marchés fonciers locaux dans l'espace communal de Koubri, il est important de mentionner que la marchandisation des ressources foncières induit de nombreuses conséquences parmi lesquelles figurent celles relatives au social.

## ***2. 2. Les conséquences sociales de la marchandisation des ressources foncières***

La marchandisation des ressources foncières induit des conséquences sociales. Ces conséquences vont être identifiées et analysées dans cette partie du travail.

### ***2.2.1. L'émergence de tensions et conflits liés aux ressources foncières***

Les tensions et conflits liés aux ressources foncières ont commencé à émerger dans le contexte de la marchandisation

foncière. C'est cette marchandisation foncière qui a permis de savoir qu'en dehors de la valeur d'usage habituellement reconnue aux ressources foncières (pratiques d'activités agricoles, construction de l'habitat), les terres ont une valeur monétaire qui peut être tirée à travers leur offre sur les marchés fonciers (achat/vente, location, échange de terres contre des parcelles loties <sup>1</sup>...). Les convoitises sur les terres sont devenues une réalité dans la commune rurale de Koubri. Il s'en suit parfois des travestissements de l'histoire d'occupation foncière par les groupes humains, ce qui ne manque pas de susciter des tensions voire des conflits ouverts entre différents acteurs au niveau des villages. Des tensions et conflits nés dans le cadre de la volonté de groupes d'acteurs socio-fonciers de contrôler de vastes étendues de terres sont récurrents et contribuent à perturber les rapports sociaux dans les espaces villageois.

C'est ce que nous a fait savoir P., un ressortissant du village de Napagbtenga-Gounghin :

« Dans le village de Napagbtenga-Gounghin, deux grandes familles, à savoir la famille ZONGO et la famille ILBOUDO se sont retrouvées dans une situation de conflit lié à la propriété d'une terre disputée. Chacune des deux familles tenait à affirmer ses droits sur l'espace disputé. C'est ainsi que la famille ZONGO m'a approché pour des conseils dans le sens de faire reconnaître ses droits fonciers. En donnant tout simplement des conseils, je ne m'attendais pas à être pris pour un soutien de cette famille

---

<sup>1</sup> L'échange de la terre contre des parcelles loties qui est une pratique foncière très récente qui est dans les zones d'activités foncière et immobilière. Il consiste en des accords contractuels où des promoteurs fonciers et immobiliers négocient des espaces à aménager en parcelles loties auprès des détenteurs de droits fonciers. En contrepartie des espaces cédés pour les aménagements fonciers et immobiliers, les cédants reçoivent des parcelles loties au prorata.

contre la famille ILBOUDO. Malheureusement, même sans s'afficher publiquement comme partisan de la famille ZONGO, j'ai été considéré comme un **"ennemi"** par la famille ILBOUDO. »

Les tensions et conflits liés au foncier peuvent aussi être dus aux pratiques foncières opportunistes comme les ventes frauduleuses des terres, les coups de force fonciers qui constituent une réalité dans l'espace communal de Koubri.

### ***2.2.2. L'émergence d'une rhétorique de l'autochtonie***

La marchandisation des ressources foncières se réalise dans la déconstruction des rapports fonciers qui l'ont précédé. C'est ainsi que les droits fonciers délégués sont constamment remis en cause et révoqués parfois sans management. Au-delà des droits fonciers délégués, le rappel de l'autochtonie comme qualité qui permet d'avoir une légitimité en ce qui concerne la prétention aux droits fonciers est récurrent. A l'exception de ceux qui sont considérés comme appartenant aux lignages fondateurs des villages, les acteurs sociaux issus des autres vagues d'installation dans les villages voient de plus en plus leurs droits fonciers contestés.

### ***2.2.3. L'émergence des individualismes et des égoïsmes***

Les comportements de nombreux détenteurs de droits fonciers coutumiers orientés vers les échanges marchands des terres rompent avec le principe qui veut qu'on ne possède pas la terre à proprement parler mais simplement des droits d'exploitation (Colin J-Ph., Lavigne Delville Ph., Leonard É., 2022). A Koubri, les détenteurs de droits fonciers coutumiers considèrent que ces droits s'expriment jusqu'à l'abus.

Il résulte de cela que les modalités traditionnelles d'accès à la terre vont progressivement tomber en désuétude et faire place



désormais aux nouvelles modalités d'accès qui sont marchandes.

#### **2. 2.4. Les retraits des terres pour les marchés**

Les pratiques foncières marchandes (ventes, échanges de terres contre des parcelles loties, locations) dans l'espace communal de Koubri vont progressivement entraîner des retraits de terres objet de droits fonciers délégués.

Les retraits des terres constituent très souvent, l'aboutissement d'un discours de déclassification produit par les autochtones détenteurs de droits fonciers coutumiers à l'encontre des bénéficiaires de droits fonciers délégués qu'ils soient anciens ou nouveaux. Ce discours est produit par les autochtones qui cherchent à provoquer l'éviction foncière d'autres personnes qu'ils considèrent comme n'ayant aucun droit foncier sur leur territoire. Ce discours qui vise à légitimer les retraits des terres parvient généralement à désarticuler toute forme de résistance des bénéficiaires de droits fonciers délégués. Dans le contexte des retraits des terres que certains détenteurs de droits coutumiers font parfois de manière abusive, les relations amicales se muent en inimitié dans la plupart des situations.

On peut rappeler ici que les cédants des terres dans l'espace communal de Koubri sont essentiellement des hommes. Ceux-ci sont dans des logiques de propriétaires exclusifs des droits fonciers familiaux, ce qui revient à exclure leurs sœurs de fratrie de la jouissance de ces droits fonciers. Même les partages des revenus liés aux transactions foncières posent des problèmes de justice sociale. La raison est qu'une catégorie de personnes, notamment les femmes et les filles se voient exclues de toute forme de reconnaissance dans la jouissance des droits liés aux patrimoines fonciers cédés sur les marchés fonciers.

### ***2.2.5. La privation des femmes à l'accès aux ressources foncières***

On peut rappeler que bien avant l'émergence de la marchandisation foncière dans l'espace de Koubri, homme et femme avaient accès facilement aux ressources foncières pour leurs besoins qui étaient exprimés dans le cadre de l'habitat et de l'agriculture paysanne. Les ressources foncières étaient abondantes et suffisaient pour les besoins exprimés. De nos jours, avec la marchandisation des ressources foncières, les ressources foncières se raréfient, ce qui fait que des catégories d'acteurs ont de plus en plus du mal à en avoir accès. L'une des catégories sociales à éprouver de plus en plus des difficultés d'accès aux terres est la femme rurale. Autrefois bénéficiaire de droits fonciers délégués, la femme rurale dans le contexte de Koubri se voit priver d'accès aux terres agricoles puisque les ventes des terres fréquemment réalisées par les hommes incorporent généralement les lopins de terres qu'elle exploitait. Pour vendre ce qu'ils considèrent comme étant leurs terres, les hommes ne trouvent pas la nécessité de consulter leur (s) épouse (s) pour la simple raison qu'ils les considèrent comme des étrangères qui n'ont pas le droit d'opiner sur des questions liées aux terres. Le récit suivant est illustratif de la situation :

\*« Mon mari a vendu notre champ de brousse y compris mon petit lopin de terre qu'il m'avait autorisé à exploiter. Quand j'ai su que l'espace a été vendu, j'ai exprimé mes inquiétudes pour notre devenir de famille d'agriculteurs mais il m'a menacé en disant des énormités. Comprenant que les femmes ne peuvent rien faire dans ce sens, je me suis tu. C'est ce que vivent les femmes dans nos villages. Concernant les questions liées aux terres, les femmes savent qu'elles n'ont pas des droits pérennes. »

Celles qui sont considérées comme des femmes se voient interdites de toute forme de revendication de droits fonciers. Par contre, les filles issues des familles donnent de plus en plus de voix lorsqu'elles font le constat que leurs frères s'arrogent des droits extrêmement étendus en qui concerne les revenus tirés des transactions foncières marchandes qui ne profitent qu'à de petits nombres d'acteurs. Pour cela, elles réclament leur prise en compte dans les revenus liés aux transactions foncières marchandes. Plusieurs cas se présentent et tiennent compte des situations. Ainsi, lorsque ce sont des ventes de terres qui sont faites par leurs frères, ces filles mariées que les habitudes ont toujours écartées des questions foncières qui ont par moment l'information, reviennent pour réclamer leurs parts. De telles revendications perturbent les prévisions des vendeurs qui se voient contraints de céder une partie de leurs gains à ces dernières. M.N., ressortissante du village Guiguemtenga et mariée à un homme du village de Nambé témoigne :

« Lorsque j'ai appris que mes frères ont vendu pour la n nième fois une portion de nos terres familiales, je suis allée rapidement pour avoir quelque chose avec eux. Ça n'a pas été facile car ils ne s'attendaient pas à ce que je m'invite dans une affaire qui a trait au foncier. J'ai tenu à ce qu'ils me remettent quelque chose car j'avais aussi besoin d'argent. Ils s'étaient déjà partagés la somme reçue mais mon insistance a fait qu'ils étaient obligés de se concerter pour me trouver deux-cent-cinquante mille (250.000) francs CFA. C'est vrai que je n'ai pas eu autant qu'eux mais c'était déjà quelque chose pour moi. Je peux m'estimer heureuse car j'ai eu au moins quelque chose. En général, les bénéfices liés aux terres ne concernent que très rarement les femmes et les filles. »

Ce témoignage constitue un exemple de revendication de revenus liés au foncier qu'il nous a été donné d'entendre dans l'espace de Koubri. D'autres exemples peuvent servir d'illustrations pour montrer les dynamiques autour des ressources foncières. Ces dynamiques revendicatives se manifestent en fonction des circonstances. C'est ainsi que lorsque la marchandisation foncière se traduit par un échange de terres contre des parcelles loties, la tentation est grande pour les hommes de garder pour leur propre compte, l'entièreté des parcelles qu'ils reçoivent en compensation des terres familiales perdues. Les filles mariées et se retrouvant dans d'autres villages se voient également exclues des droits d'accès à des parcelles loties. Les normes pratiques font de cette exclusion une réalité. Sans revendication, il n'existe pas *a priori* de droits à des parcelles loties pour elles. Elles sont parfois obligées de « bander les muscles » face à leurs frères pour être prises en compte. C'est ce que ce témoignage de M.T., une fille du village de Mogtéo :

« Lorsque les promoteurs immobiliers se sont intéressés à notre quartier, nos parents n'ont pas hésité à saisir l'opportunité d'avoir des parcelles loties qui donnaient une plus grande valeur à nos terres familiales. Pour un hectare de terre cédée au promoteur immobilier, la famille recevait six (06) parcelles loties dont les dimensions variaient de 250 à 300 m<sup>2</sup>. Après les ventes des terres, ce qui restait a été quasiment tout transformé en parcelles loties. Rapidement, nos frères se sont accaparés de la quasi-totalité des parcelles reçues qu'ils ont commencé à vendre. Lorsque j'ai appris que les parcelles loties étaient disponibles, je suis allée en famille pour leur dire que je tenais à ce qu'ils me donnent ma part de parcelles. Ça n'a pas

été facile puisqu'ils ne voulaient pas accepter concéder quoi que ce soit. J'ai menacé de saisir les autorités administratives locales par une plainte. C'est alors qu'ils se sont ravisés à me céder une parcelle. Ma grande sœur n'a pas eu cette chance puisqu'elle n'a pas eu droit à une parcelle. »

Dans l'élan de revendication, certaines filles considérées comme très téméraires arrivent à tirer quelques droits fonciers issus des patrimoines fonciers familiaux. Elles arrivent à le faire en invoquant les ventes qui permettent à d'autres femmes d'être propriétaires de terres. C'est ce que nous relate P.B. en ces termes :

« Mes frères ont passé leur temps à vendre nos terres familiales. Ils ne m'ont jamais donné un peu d'argent de leurs recettes de vente des terres. Excédée par leur et comportement, je les ai rejoints un jour au village pour leur dire qu'il me fallait une portion en mon nom. Ils ont voulu tergiverser mais je leur ai fait savoir qu'ils n'ont pas plus de droits sur les terres familiales que moi. Voyant ma détermination, ils ont fini par m'indiquer un espace non encore vendu. Comprenant qu'ils pouvaient me jouer des tours en vendant ce qu'ils m'ont indiqué comme étant désormais ma propriété foncière, je me suis empressée de faire les papiers nécessaires pour être à l'abri des troubles de jouissance. J'ai maintenant les papiers de mon terrain de plus d'un demi hectare. Je sais qu'au fond, ils n'agrément pas cela puisqu'aucun d'eux n'a une terre sécurisée par un titre. »

L'émergence des transactions foncières marchandes dans l'espace de Koubri fait apparaître un paradoxe lié à l'accès des femmes au foncier. Les marchés fonciers permettent à des

acteurs extérieurs aux communautés locales d'accéder aux ressources foncières. Les femmes détentrices de capitaux financiers arrivent à acquérir les terres de ce milieu sans problème puisqu'aucune conditionnalité liée à l'appartenance de genre n'est exigée. Cependant, lorsqu'on se projette dans une analyse sur le devenir des femmes rurales, on voit apparaître une dégradation de situation liée à l'accès aux terres par ces dernières. En effet, les ventes des terres faites par leur époux incorporent généralement les lopins de terre qu'elles exploitaient au titre des droits fonciers délégués. Celles-ci se retrouvent dans une précarité foncière dans de nombreux villages.

### **3. Discussion**

#### ***3.1. Pourquoi la marchandisation des ressources foncières est devenue la modalité d'accès foncier dominant dans l'espace de Koubri ?***

A cette question, nos investigations de terrain dans l'espace communal de Koubri ont identifié un certain nombre de facteurs qui ne sont pas inédits car on retrouve certains d'entre eux dans des travaux antérieurs d'auteurs. A ce titre, on retient que l'extension de la ville sur son arrière-pays comme facteur de marchandisation est mentionnée par Lavigne Delville Ph., Colin J-Ph., Merlet M., Ka I., (2017) à travers une étude réalisée sur les marchés fonciers en Afrique de l'Ouest ont montré que la croissance urbaine finit par absorbé les espaces ruraux. La capacité des rumeurs à conditionner les détenteurs des droits fonciers coutumiers à essayer d'anticiper la production des dépossessions foncières est mentionnée dans un travail de terrain du groupe de recherche et d'actions sur le foncier (GRAF). A travers ce travail de terrain, le GRAF (2012) a montré

que les rumeurs d'expropriations foncières diffusées à la suite de l'application de la loi 034/AN de 2009 portant foncier rural ont inquiété de nombreux détenteurs de droits fonciers coutumiers qui ont préféré vendre leurs terres afin d'éviter des expropriations qui semblaient imminentes. Les mêmes attitudes et comportements ont été observés dans la commune rurale de Koubri.

### ***3.2. L'émergence de rapports sociaux sous tension***

Nos recherches dans la commune rurale de Koubri ont montré que la marchandisation des ressources foncières contribue à la transformation des rapports sociaux. De manière concrète, elle se réalise dans de nombreux cas à travers des pratiques foncières opportunistes comme les ventes frauduleuses des terres. Des tensions et des conflits en résultent et perturbent les rapports sociaux autrefois plus cordiaux. Des rapports sous tensions émergeant du contexte de la marchandisation des ressources foncières sont décrits par d'autres travaux de terrain comme ceux de Colin J-Ph., (2017) et de Lavigne Delville Ph. et *al.*, (2017). Ces rapports sociaux sous tension s'illustrent également par la montée de la rhétorique de l'autochtonie comme seule qualité pour revendiquer la propriété des droits fonciers coutumiers. Il résulte de cette attitude et comportement des évictions foncières de populations qui se croyaient intégrées aux autochtones puisque leur installation dans les différents villageois date relativement longtemps.

Des comportements qui trouvent leur justification dans le dépit social ont été observés dans certains villages où des acteurs sociaux qui ont une descendance féminine ont opté de profiter des recettes de ventes des terres car ils savent que s'ils ne font pas, leur héritage foncier va tomber dans les mains des enfants de leur parentèle. La marchandisation des ressources foncières

contribue à des changements de mentalités dans les sociétés villageoises de Koubri.

## **Conclusion**

Les dynamiques récentes observées autour de l'accès aux ressources foncières dans l'espace social et géographique de Koubri sont causées par des facteurs que nous avons tenté d'identifier dans le présent travail. Ainsi, il apparaît que l'extension de la ville de Ouagadougou sur son arrière-pays que sont les communes rurales limitrophes fait que les espaces ruraux ont connu l'émergence des marchés fonciers en leur sein. Cela a été favorisé par un contexte de libéralisation du foncier à travers des politiques publiques foncières innovantes. Ces nouvelles politiques foncières ont replacé les autorités coutumières au centre de la gestion des ressources foncières dans les milieux ruraux. Des clauses expresses des nouvelles législations foncières vont permettre de poser les jalons des marchés fonciers dans ces milieux et contribuer à changer les rapports fonciers. Dès lors que les marchés fonciers ont émergé dans la localité de Koubri, des anticipations ont été observées de la part des acquéreurs de terres animés par de nombreuses logiques (occuper les meilleures terres avant la saturation foncière, acheter les terres pendant que les coûts sont encore relativement bas). Les anticipations ont concerné également les détenteurs des droits fonciers coutumiers qui ont agi en cédant leurs terres soit par vente, location ou échange des terres contre des parcelles loties avec les promoteurs immobiliers et fonciers. Des rumeurs d'expropriations foncières de la part de l'Etat et de la collectivité territoriale locale ont contribué à des options de cessions marchandes des terres dans certains cas. A travers ce travail, il est montré que la pauvreté est



un facteur déterminant de la cession marchande des ressources foncières puisque de nombreux détenteurs de droits fonciers ont vu dans les marchés fonciers des opportunités de recettes monétaires et n'ont pas hésité à y adhérer. Nos recherches de terrain ont également montré quelques cas de dépit social qui dispose finalement des acteurs sociaux à opter de céder la quasi-totalité de leur patrimoine foncier. Nos investigations de terrain ont montré également que les religions abrahamiques ont déconstruit les croyances liées à la sacralité de la terre, ce qui conduit à céder sous forme marchande des espaces jadis considérés sacrés. Nous rappelons que la plupart des acteurs des marchés fonciers locaux ont fait l'expérience de la ville de Ouagadougou où les terres se vendent et sont considérées comme des choses profanes. Ils reproduisent ces considérations et ces pratiques dans leurs espaces domestiques.

En ce qui concerne les conséquences sociales, il y a lieu de retenir que la marchandisation des ressources foncières induit des tensions et conflits. Dès lors que les marchés fonciers ont émergé dans les villages de cette commune, la rhétorique de l'autochtonie a été entonnée par ceux qui estiment qu'ils sont les seuls à pouvoir revendiquer des droits fonciers coutumiers sur les terres de leurs terroirs. Il s'en suit des retraits de terres parfois abusivement faits dans le seul but d'alimenter les marchés fonciers. Les femmes se retrouvent de plus en plus privées d'accès aux terres agricoles. La naissance des marchés fonciers a aussi été un adjuvant pour permettre à la femme rurale de ce milieu de revendiquer des droits qui sont liés au foncier dans ces cas spécifiques comme ceux liés aux parcelles loties obtenues ou aux revenus monétaires issus des ventes des terres.

## Bibliographie

COLIN Jean-Philippe, LAVIGNE Delville Philippe, LEONARD Éric (éd.), 2022, *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille, IRD Éditions/Quae, coll. Objectifs Suds, 1 002 pages. ;

COLIN Jean-Philippe, 2017, *Émergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique subsaharienne*. Un état des lieux sélectif ; Contribution à l'Étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation, Dakar, UEMOA, IPAR (115 p ;

GRAF, 2012, *La loi foncière de 2009 à l'épreuve des stratégies locales d'anticipation au Burkina Faso* ; Ouagadougou-Amsterdam, 46 pages ;

HILGERS Mathieu, 2011, « L'autochtonie en milieu urbain ouest-africain.

Éléments pour une approche comparative » in Jul-Larsen E, Laurent P-J, Le Meur P-Y, Léonard E (dir.), *Une anthropologie entre pouvoirs et histoire. Conversations autour de l'œuvre de Jean-Pierre Chauveau*, Paris, Karthala, pp.383- 404 ;

ILBOUDO Paul, 2014, « Nouvelles pratiques foncières dans la commune rurale de Koubri. »

Université de Ouagadougou, Unité de Formation et de Recherche Sciences Humaines (UFR/SH), Département de sociologie, 161 pages, mémoire de maitrise

JACOB Jean-Pierre, 2004, « Gouvernement de la nature et des hommes dans le Gwendégoué (Centre-Ouest du Burkina Faso), In *Gouverner les hommes et les ressources naturelles, Dynamiques de la frontière interne*, Autrepart, Armand Colin/IRD, pp. 25-43 ;

LAVIGNE DELVILLE Philippe, COLIN J-Ph., Merlet M., Ka I., 2017, *Etude relative à l'étude régionale sur les marchés*

*fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation*, Dakar, UEMOA/IPAR, 207 pages. +annexes ;

LENTZ Christian, 2003, « Premiers arrivés et nouveaux venus. Discours sur l'autochtonie dans la savane ouest-africaine », in Kuba R, Lentz C. ;

Plan Communal de Développement de Koubri, 2008

SOME Magloire, 2012, « Christianisme et changement social en Afrique au XIX ème et XX ème siècle », Université de Ouagadougou, CAHIERS DU CERLESHS TOME XXVII, N° 43, NOVEMBRE 2012, pp.23-42 ;