

MONÉTARISATION DES TRANSACTIONS FONCIÈRES ET DÉPATRIMONIALISATION DES TERRES FAMILIALES DANS LA COMMUNE RURALE DE MOGTÉDO AU BURKINA FASO

Souleymane KARAMBIRI¹

Université Nazi Boni, Burkina Faso

k_souleymane02@yahoo.fr

Résumé : Le milieu rural burkinabè est en prise à des transformations sous l'effet de plusieurs dynamiques dont l'introduction de la monnaie dans les transactions foncières rurales. L'objectif de cet article est de comprendre le phénomène de ventes de terre et son impact sur la gestion foncière coutumière locale dans la commune rurale de Mogtèdo au Burkina Faso. Comme posture méthodologique, l'approche qualitative par triangulation a été choisie, avec pour substrat des enquêtes empiriques socio-anthropologiques par entretiens semi-directifs. Les analyses se sont appuyées sur la théorie de l'individualisme méthodologique complexe orienté sur les représentations et les pratiques des individus et l'approche interactionniste du changement social (sociologie des réseaux). Le souci de la diversité et de la représentativité a guidé le choix des informateurs. La monétarisation des transactions foncières à travers les ventes de terres est une réalité qui engage différents acteurs aux origines sociales, profils et motivations tous aussi divers dans les villages enquêtés. Même si les motivations économiques (besoins financiers) semblent justifier cette pratique, elles servent parfois de prétexte. En effet, dans ce contexte d'urbanisation et de politique de formalisation des droits fonciers ruraux, la dynamique des ventes de terre est fortement encadrée dans des systèmes de relations sociales autour de la terre, marqués eux-mêmes notamment par l'affaiblissement des règles et des institutions traditionnelles foncières locales, la dilution de la responsabilité sociale du gestionnaire du bien collectif qu'est la terre, le relâchement de la perception locale de la terre comme un patrimoine commun, avec pour conséquence majeure le dépérissement des patrimoines fonciers familiaux ruraux par leur émiettement.

Mots-clés : monétarisation, patrimoine foncier, transaction foncière, Burkina Faso.

MONETIZATION OF LAND TRANSACTIONS AND DECRIMONIALIZATION OF FAMILY LAND IN THE RURAL COMMUNE OF MOGTEDO IN BURKINA FASO

Abstract: The rural environment of Burkina Faso is undergoing transformations under the effect of several dynamics, including the introduction of currency into rural land transactions. The objective of this article is to understand the phenomenon of land sales and its impact on local customary land management in the rural commune of Mogtèdo in Burkina Faso. As a methodological stance, the qualitative approach by triangulation was chosen, with socio-anthropological empirical surveys by semi-structured interviews as a substrate. The analyses were based on the theory of complex methodological individualism oriented on the representations and practices of individuals and the interactionist approach to social change (sociology of networks). Concern for diversity and representativeness guided the choice of informants. The monetarization of land transactions through land sales is a reality that involves different actors with equally diverse social origins, profiles and motivations in the villages surveyed. Even if economic motivations (financial needs) seem to justify this practice, they are sometimes used as a pretext.

¹ Centre Universitaire de Gaoua

Indeed, in this context of urbanization and policy of formalization of rural land rights, the dynamics of land sales are strongly embedded in systems of social relations around land, marked in particular by the weakening of traditional local land rules and institutions, the dilution of the social responsibility of the manager of the collective good that is land, the relaxation of the local perception of land as a common heritage, with the major consequence of the withering away of rural family land assets by their fragmentation.

Keywords: monetization, land heritage, land transaction, Burkina Faso.

Introduction

La gestion foncière au Burkina Faso est depuis longtemps inscrite dans une perspective dualiste, car partagée entre les systèmes traditionnels/coutumiers et le système moderne.

En effet, le système moderne de gestion foncière a évolué au rythme des changements institutionnels qui ont induit des ajustements divers. Au plan législatif, si la domanialité publique a été adoptée par l'Etat indépendant comme principe de gestion foncière au niveau national dans les années 1960, elle a été assouplie par les relectures successives de la loi portant Réorganisation agraire et foncière (RAF) et par la définition à partir de 2009 (Politique nationale de sécurisation foncière rurales et loi portant régime foncier rural) d'un nouveau statut de la terre qui devient un patrimoine commun de la Nation.

De par l'orientation des politiques publiques actuelles du pays en matière foncière, à travers l'institution de la possession foncière rurale (loi portant Régime foncier rural), l'option est faite pour la formalisation massive des droits fonciers (portée par plusieurs projets et programmes publics et la société civile), surtout en milieu rural. Si l'objectif de la formalisation est, selon la politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural, d'assurer la sécurité foncière des possesseurs familiaux, un retour de terrain montre qu'elle (la formalisation) participe plutôt à leur insécurité foncière. En effet, la formalisation des droits fonciers favorise la vente des terres, soustrayant ainsi celles-ci du circuit traditionnel de transmission intergénérationnelle des patrimoines fonciers familiaux ruraux, au profit d'un marché foncier local en émergence. D'où l'intérêt de réfléchir sur le phénomène des ventes de terre et son impact sur la gestion des terres familiales.

Pour explorer cette problématique, le choix s'est porté sur la commune rurale de Mogtédou dans la province du Ganzourgou au Burkina Faso. Ce choix se situe dans le prolongement de nos travaux de thèse au cours desquels nous avons perçu le phénomène dans la localité. Aussi, la commune a été un des premiers champs d'expérimentation de l'approche formalisation des droits fonciers ruraux de deux projets dont on pourrait saisir l'impact en la matière, à savoir le Plan foncier rural (PFR) du Ganzourgou et le Projet sécurisation foncière du Millenium challenge account Burkina Faso (PSF/MCA-BF) ainsi que la solution Mobile Application to Secure Tenure (MAST) de l'Observation nationale du foncier du Burkina Faso (ONF-BF).

La question principale qui se pose est la suivante. Comment expliquer le phénomène de vente de terre dans cette localité ? Subsidiatement, qui sont les acteurs de cette pratique et leurs motivations ? Quels sont les types de terres concernés par les ventes ?

Comment ce phénomène influence-t-il ou non le système coutumier de gestion des terres ?

L'objectif de cette étude est de comprendre le phénomène de vente de terre à travers la connaissance des acteurs, leurs motivations ainsi que l'impact de cette pratique sur le dispositif coutumier de gestion des terres.

Dans la littérature, des chercheurs se sont intéressés à la coexistence de deux formes d'administrer le foncier : la gestion traditionnelle et la gestion moderne, notamment leur implication au plan juridique. Une des conclusions a été que la pluralité des institutions foncières engendre le pluralisme de droits fonciers, source de confusion dans la gestion foncière (C. Bonnet-Bontemps, 2006). Ce qui laisse penser au spectre des conflits et pose du coup la question de la sécurisation des droits fonciers. En la matière, les réflexions des chercheurs se sont orientées principalement vers deux options antagonistes. Il y a, d'une part, l'option de sécuriser les droits fonciers sur la base des coutumes (légitimité) (B.E. Dialla, 2002, p. 71 ; J. Boutrais et D. Juhe-Beaulaton, 2005, p. 6), et d'autre part, l'option d'aller à l'appropriation privative par l'enregistrement des droits et la délivrance de titres d'occupation. Le porte étendard de cette dernière posture a été incontestablement Hardin à travers sa théorie de la tragédie des communaux, forgée en 1969 selon laquelle la régulation coutumière soumet les terres à une exploitation exagérée, donc extensive. Il est ainsi reproché au système coutumier un laxisme qui conduit au pillage des ressources foncières. Dans le même sens, M. Falque (1986) cité par N. Bakayogo (2003, p. 2) pense que :

partout où une ressource limitée est traitée comme un bien collectif (...), on retrouvera la tragédie des communaux, puisque chacun a intérêt à épuiser la ressource immédiatement avant qu'une autre personne ne le fasse à sa place.

Ces prises de positions retentissent comme un souhait pour une gestion moderne du foncier à travers la formalisation des droits. Aussi, les recherches se sont intéressées au phénomène de vente de terre et du marché foncier (A. Yemmafouo, 2006, p. 8), sans pourtant, de façon très explicite, la mettre en lien avec la question de la perte des terres familiales que ces ventes impliquent. Ce qui justifie l'orientation du présent travail dans ce sens et suivant la méthodologie ci-après.

3. Méthodologie

L'approche méthodologique choisie pour ce travail est l'approche qualitative par triangulation. Plutôt que de s'attacher à leur représentativité statistique, l'approche qualitative a consisté à explorer les perceptions, les représentations et les expériences des informateurs, en lien avec le contexte social de leur production et la vente des terres. Quant à la triangulation, elle a consisté à diversifier les sources d'information, une source pouvant référer à une autre, afin de diversifier les angles d'analyse et minimiser les biais. Elle s'appuie sur des enquêtes empiriques socio-anthropologiques dans la commune rurale de Mogtédo. Partant du postulat que les individus font les phénomènes collectifs et que les phénomènes collectifs sont plus complexes que les individus (J.-P. Dupuy, 2004, p. 322), nous avons emprunté la théorie de l'individualisme méthodologique complexe de J.-P. Dupuy, *op cit.*, selon laquelle le corps social est la résultante de la dynamique entre les individus et les structures sociales. L'avantage de ce choix théorique a été de partir des représentations

et des pratiques des individus pour aborder notre sujet. Il s'est donc agi d'établir « la boucle qui unit récursivement les niveaux individuel et collectif » (J.-P. Dupuy, 2004, p.326). Les matériaux et techniques utilisés sont la recherche documentaire, l'entretien semi-structuré et l'observation. L'usage de la revue documentaire répond à l'obligation scientifique, pour toute recherche, de faire le point de l'état de la question pour en cerner les contours, afin de mieux l'orienter. Le recours aux entretiens semi-directifs a servi de créneau pour la production des données empiriques auprès des catégories sociales concernées par la question des ventes de terre. Au regard de leurs positions sociales, des rôles qui sont les leurs dans la chaîne de vente et des informations recherchées, des vendeurs, des intermédiaires, des acheteurs, les autorités coutumières, les services techniques y compris la justice, les services communaux ont été des sources d'information. Si la catégorie « vendeurs » renvoie aux individus qui mettent sur le marché les terres dont ils prétendent avoir la « propriété », les acheteurs désignent ici ceux qui acquièrent lesdites terres en contrepartie de l'argent qu'ils versent aux vendeurs. Les intermédiaires quant à eux sont des personnes qui mettent en relation marchande les deux autres catégories sociales précédentes. Pour tenter de saisir le silence et les non-dits, recours a été fait à l'observation, d'autant plus que l'on sait avec J-P. Olivier de Sardan (2008, p.66) que « les activités sociales se donnent autant à voir qu'à entendre et produisent du sens ». Aussi, le présent travail s'inscrit nécessairement dans la sociologie des réseaux sous le prisme de l'approche interactionniste du changement social. En effet, s'intéresser au phénomène de vente de terres en milieu rural implique des intermédiaires, des facilitateurs, etc. Une bonne lecture de ce puzzle social passe nécessairement par un effort de dévoilement du système de relations en place, donc des acteurs en interaction sous l'influence de « leurs environnements » (B. Lorre, 2018, p. 1).

Les investigations empiriques ont été réalisées entre Août et septembre 2022 sur trois sites, à savoir Mogtédó centre, Rapadama V1 et Toéssin. Leur choix a obéi à un souci de diversité d'angles d'analyse et de contextes. En effet, Mogtédó centre présente les prémisses d'une dynamique d'urbanisation, Rapadama V1 est un village créé dans le cadre du projet Aménagement de la vallée des volta (AVV) tandis que Toéssin est un village traditionnel. Au total, 56 personnes ont été enquêtées. Cet échantillon, constitué au fil des enquêtes dans un souci de diversité des acteurs et de leurs profils, n'a pas été prédéfini. Il s'est donc agi d'un échantillonnage aléatoire. Les outils de production de données ont été implémentés sous l'application KoBotoolbox qui a également été utilisée pour la collecte, le traitement et l'analyse des données, permettant ainsi d'aboutir aux résultats.

4. Résultats

Les résultats sont présentés en deux grands sous-points. Le premier est relatif aux acteurs et aux pratiques des transactions foncières marchandes tandis que le deuxième sous-point porte sur les types de terres vendues ainsi que les motivations associées.

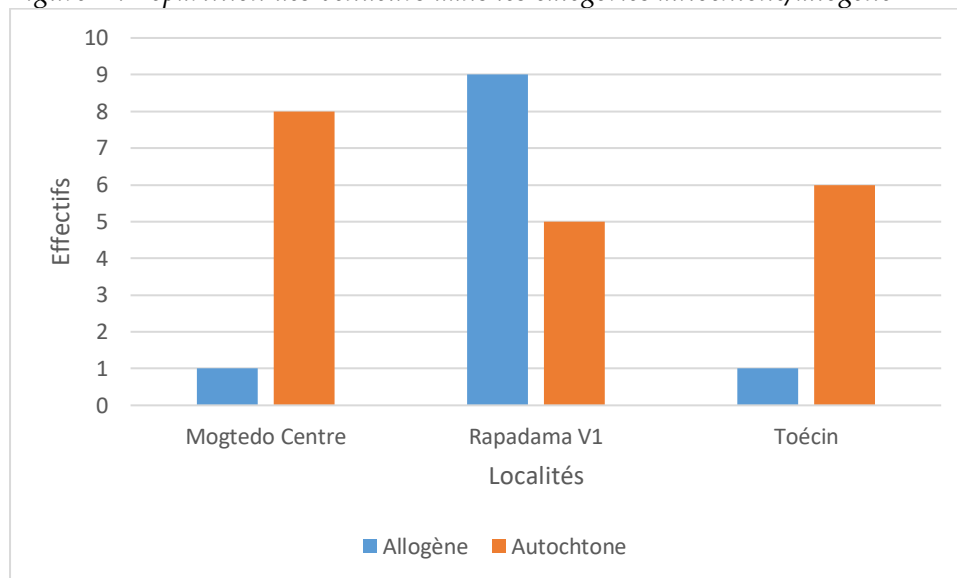
4.1. Acteurs et pratiques des transactions foncières marchandes

Les acteurs de la chaîne de ventes de terres dans la commune de Mogtédou sont nombreux et ont des rôles différents. C'est ainsi qu'on y trouve des acheteurs, des intermédiaires, des vendeurs, parmi lesquels il y a des autochtones et des allogènes.

4.1.1. Profil des vendeurs

Dans les trois villages couverts par l'étude, 63,33% des enquêtés qui ont affirmé avoir vendu au moins un terrain sont des autochtones contre 36% d'allogènes, conformément à la figure ci-dessous.

Figure 1 : Répartition des vendeurs dans les catégories autochtone/allogène

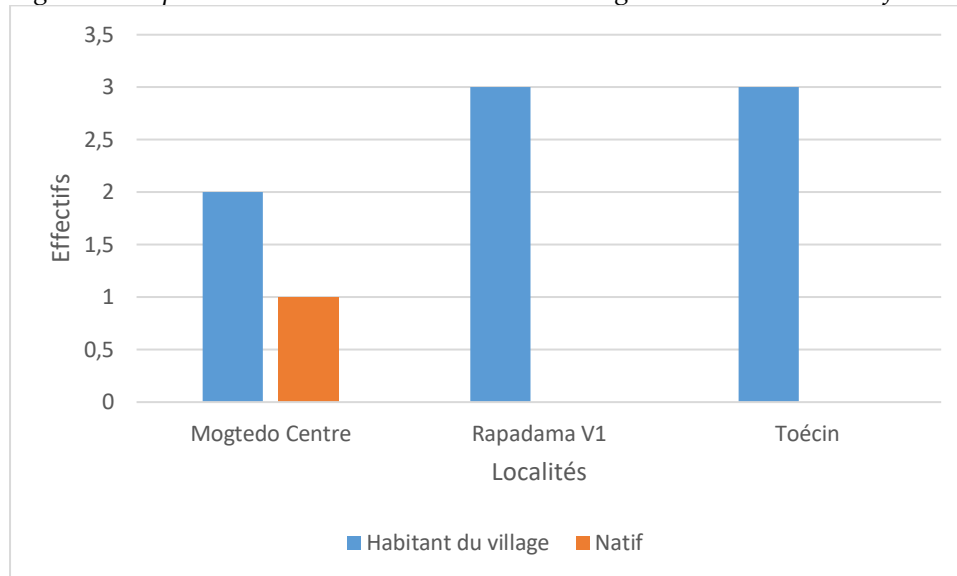


Source : Enquête de terrain, août-septembre 2022

Cependant, ce taux d'allogènes vendeurs de terre monte à près de 82% pour Rapadama V1. Cela s'explique par le fait qu'il s'agit d'un village créé dans le cadre de l'aménagement de la vallée des volta (AVV) où ont été installés des colons agricoles, d'où leur statut d'allogènes.

Il en découle que les statuts d'autochtone et d'allochtone influencent différemment le phénomène de vente de terre dans les villages. En effet, si la majorité des vendeurs se recrute au sein des autochtones selon les données de terrain, une telle occurrence peut être interprétée par le fait que ces derniers ont tendance à développer le sentiment de propriétaires « naturels » de la terre. Ce qui, selon eux, constituerait alors une garantie sociale pour disposer de la terre comme ils l'entendent, d'où la vente. Cette lecture devient plus intéressante quand on cherche à en connaître davantage sur le profil des vendeurs. En effet, nous découvrons que près de 90% sont des habitants des localités étudiées. Sans être par contre natifs de ces villages, l'écrasante majorité de ceux qui ont vendu des terres sont des héritiers ou gestionnaires de terres familiales, et tous sont des agriculteurs. Cela veut dire donc que les revendeurs sont très peu nombreux, moins de 10%. Ils n'ont été signalés qu'à Toécin qui est un village traditionnel.

Figure 2 : Répartition des vendeurs suivant les catégories habitants et natifs



Source : Enquête de terrain, août-septembre 2022

4.1.2. Profil des intermédiaires

Les intermédiaires sont des acteurs qui servent de liens entre les vendeurs et les acheteurs de terre. Généralement très bien informés et opérant en réseaux, les intermédiaires s'assurent d'abord de la disponibilité ou non des documents des terres. Ensuite, ils se donnent les moyens d'identifier et de rentrer en contact avec les potentiels acquéreurs, directement ou par personne interposée. Une immersion dans le milieu des intermédiaires a permis de découvrir le circuit des ventes de terre et savoir que celles-ci s'opèrent dans de véritables réseaux où les relations sociales interviennent intensément (voir la partie discussion), tant dans leur constitution et/ou leur maintien. Aussi, il ressort que les intermédiaires partent des relations sociales pour établir des relations marchandes autour de la terre.

Par ailleurs, il ressort des données de terrain que les intermédiaires dans les ventes de terres sont des habitants et les natifs des villages enquêtés. Pour le cas de Rapadama V1, il convient de noter que l'ensemble des intermédiations sont du fait des habitants du village. Pendant ce temps, elles (les intermédiations) sont assurées à la fois par des natifs et des habitants à Toéssin et à Mogtédou centre. De par leurs professions, s'ils sont majoritairement agriculteurs, ils associent aussi à cette activité l'élevage et le commerce. Ils servent d'entremetteurs en portant l'information aux potentiels clients acheteurs.

« Nous facilitons le dialogue entre le vendeur et l'acheteur. En plus, nous les assistons pour l'établissement des différents papiers en constituant le dossier technique. Nous intervenons rarement dans la discussion des prix. Il y a en qui le font. Moi en tout cas je ne le fais pas. Je pense que cela doit être laissé au vendeur et l'acquéreur », indique Z.M, un intermédiaire du village de Toéssin.

Interrogés, les intermédiaires ont conscience et confirment l'ampleur du phénomène de vente de terres dans les villages concernés sans pour autant pouvoir en fournir des chiffres. Aussi, au regard de l'importance des transactions auxquelles ils prennent une

part active, ils entendent officialiser leur "travail" en la formalisant (obtention de papiers) afin d'améliorer leurs prestations au profit des acheteurs.

4.1.3. Profil des acheteurs

De professions agriculteurs, éleveurs, agrobusiness men, les acheteurs se recrutent parmi les allochtones, les habitants et les natifs des villages enquêtés. Si officiellement les activités agricoles et d'élevage sont données comme leurs occupations, l'essentiel de leur temps n'y est pas consacré dans la mesure où on constate qu'ils sont majoritairement des commerçants, des fonctionnaires en activité ou à la retraite, des orpailleurs ou des promoteurs immobiliers. Les acheteurs ont en commun non seulement les moyens financiers dont ils disposent pour les achats, mais aussi l'objectif d'investir. Réalisant les transactions à distance, nombre d'entre eux ne viennent pas sur le terrain. La conséquence est qu'ils ne sont pas tout à fait connus par les riverains non seulement, mais aussi encore moins par les populations locales. Ce qui pose parfois le problème de leur acceptation par les habitants et rend leur coexistence souvent problématique. Les superficies achetées à Mogtédó centre sont plus modestes par rapport à celles de Rapadama V1 et Toéssin. La raison fondamentale est que ces deux villages sont un peu éloignés des grandes voies, contrairement à Mogtédó centre où la concentration démographique liée au volume et à la diversité des activités fait sentir déjà la rareté des terres.

Par ailleurs, une description de la chaîne de vente permet de mettre en lumière certains aspects. C'est dans ce sens que les informateurs indiquent que des liens sociaux structurent aussi les ventes de terres. En effet, les ventes sont souvent marquées par des liens d'amitié et de parenté. Mais certaines ventes s'émancipent de cette base sociale.

4.2. Types de terres et motivations des ventes

Les types de terres vendues à l'échelle de ces trois villages sont des terres agricoles, d'habitation, de commerce et d'activités connexes. Si pour Mogtédó Centre les terres vendues sont pour l'essentiel destinées à l'habitation et localisées la plupart aux abords de grandes voies, à Rapadama V1 et Toecin, la quasi-totalité des terres objet de ventes sont des terres agricoles. La prédominance des terres d'habitation dans la vente à Mogtédó centre s'explique par les prémisses d'urbanisation de cette zone. Les terres sont vendues pour 98% en dehors des familles. Très rarement, les ventes de terre font l'objet de concertations familiales.

Du discours des enquêtés, il ressort des raisons ou motifs qui sous-tendent les ventes de terre. Ces éléments de motivation sont essentiellement d'ordre financier. En effet, les vendeurs justifient la cession de leurs terres par entre autres, les besoins de scolarisation des enfants, l'acquisition d'engins, l'accomplissement de pèlerinage, etc.

« À un moment donné j'avais besoin d'argent pour régler certaines instances. C'est ainsi que j'ai décidé de vendre ma terre. L'argent que j'ai eu m'a permis de remettre en valeur ma cour car j'ai construit pour moi-même et pour mes enfants », informe S.K de Rapadama V1.

Toutefois, au-delà des discours des enquêtés qui mettent l'accent sur les motivations économiques dans l'explication du phénomène, une analyse approfondie permet de

saisir d'autres mécanismes sociaux à l'œuvre qui favorisent les ventes de terre. Il s'agit pour l'essentiel de l'affaiblissement des règles et des institutions traditionnelles de gestion foncière, la dévaluation de la responsabilité sociale dans la gestion de la terre comme le bien commun du groupe social.

En ce qui concerne l'affaiblissement du dispositif coutumier de contrôle de la gestion foncière, il est ressorti des enquêtes que des autochtones se comptent parmi les vendeurs. Une telle réalité peut être perçue comme anormale dans la mesure où, selon les règles coutumières et au regard de leur statut, les autochtones devraient être plutôt dans une logique de conservation des terres que leur cession.

Aussi parmi les autochtones vendeurs de terre, figurent des chefs de lignage ou de famille. Selon les règles coutumières, les chefs de lignage ou de famille assurent la gestion des patrimoines fonciers de leurs sphères sociales d'influence, en gèrent les conflits, en plus de distribuer les droits fonciers aux membres. Ils tiennent ces prérogatives de leurs groupes sociaux qui font d'eux des personnages d'envergure dans le dispositif local traditionnel de gestion foncière. De ce qui précède, la présence de ces autorités foncières traditionnelles parmi les vendeurs de terre peut être perçue comme une « révolution » dès lors que ces pratiques contrastent avec les habitudes et les coutumes séculaires structurant les réseaux de relations socio-foncières.

Au lieu de servir d'institutions rapprochées de gestion traditionnelle des terres des entités sociales et d'en être les garants moraux, des chefs de lignage ou de famille se sont révélés être de canaux de dilapidation de terres collectives. Ce qui participe d'un processus de fragilisation de ces segments sociaux de gestion foncière. Dans ce contexte, une telle dynamique amène à s'interroger sur la consistance de la notion de patrimoine commun à propos de la terre, surtout que ladite dynamique conduit à l'émiettement des terres (et même l'entretien) et remet en cause le principe de la gestion collective. Au-delà de constituer une évolution en rupture avec la philosophie foncière locale faisant de la terre un facteur de cohésion sociale (M. Zongo et P. Mathieu, 2000, p. 3), l'inscription de fait de ces « chefs » dans une logique marchande ébranle l'architecture sociale de la gestion foncière.

Aussi, la dynamique d'urbanisation de la localité de Mogtédou semble contribuer à alimenter les ventes. En effet, selon le SFR de la Mairie, « les gens préfèrent vendre les terres pour se faire de l'argent suite à la pression économique de la ville ».

Si ces raisons sont plus ou moins d'ordre existentiel ou spirituel (pèlerinage), il y en a d'autres qui semblent servir d'alibi. En effet, des vendeurs ont justifié la cession de leurs terres par « la peur que ça devienne un jour la propriété de l'État ». Un coup d'œil dans le dispositif juridique national en matière foncière qui protège les droits des différents acteurs permet de douter de l'objectivité d'une telle raison qui, manifestement, traduit un manque d'information. La réalité de terrain est que le milieu rural est marqué le plus souvent par l'absence d'information ou dans bien des cas, par des informations polluées de rumeurs dévalorisantes sur l'État et ses démembrements.

5. Discussions

A partir des données de terrain, il ressort clairement un effritement de la dimension sacrée et patrimoniale de la terre chez les acteurs de sorte qu'on assiste à l'apparition et/ou renforcement des transactions monétarisées. Cette dévaluation des valeurs traditionnelles s'observe même chez ceux qui sont supposés en être les

dépositaires. En effet, le profil des acteurs à l'initiative des ventes, montre que des chefs de lignage s'y adonnent. Ce qui est assez symptomatique de l'irrespect des règles coutumières en matière de gestion des terres. En outre, les ventes de terre ne sont pas sans impact sur le système coutumier de gestion foncière et les relations sociales. Dans un autre contexte, et s'intéressant aux transformations des rapports sociaux consécutives à l'aménagement du barrage du Lou dans la province du Ziro au Burkina Faso, R. Kaboré (2013) a abouti à des résultats similaires. En effet, l'auteur souligne l'émergence des formes de monétarisation des transferts fonciers et de courtiers locaux en foncier (ici les intermédiaires) ainsi que l'affaiblissement des institutions traditionnelles de régulation (R. Kaboré, 2013, p. 8).

Dans les faits sur le terrain, les transactions monétarisées nourrissent souvent les retraits de terre au détriment des allochtones. En effet, l'argent tiré des ventes de terre est réinjecté dans l'exploitation artisanale de l'or et/ou utilisé pour acquérir un certain nombre de biens matériels, parfois personnels. Ce qui aiguise l'appétit des vendeurs et les amène à procéder à des retraits de terres sur la base de motifs divers. Les terres retirées sont ensuite redéployées sur le marché. Les transactions monétarisées constituent donc une source substantielle d'insécurité pour les migrants, mais aussi et surtout pour les jeunes autochtones, dans la mesure où elles ne sont pas sans impact sur le système traditionnel de gestion des terres.

Dans la pratique, les transactions monétarisées en arrivent parfois à discréditer le dispositif coutumier de gestion des terres, qui pourtant a montré son efficacité de par le passé. Une telle analyse peut être étayée par le témoignage ci-après d'un autochtone du village de Toéssin de retour de migration :

« (...) Nous sommes sept frères dont cinq garçons et deux filles. Au décès de notre père, le conseil de famille a décidé de confier la gestion des terres du patrimoine familial à notre frère aîné O.B., conformément aux règles coutumières en la matière. Moi O.A. qui suis le troisième garçon, j'étais allé en Côte d'Ivoire pour travailler dans les plantations de cacao à Kankro. Comme ça n'a pas marché, je suis rentré au pays pour essayer autre chose. C'est là que je découvre que les 2/3 de ces terres ont été vendues à différentes personnes sur initiative de O.B., avec la complicité de deux autres de mes frères.

Il est perceptible que le frère aîné O.B. a plus ou moins profité de son statut de gestionnaire délégué (suivant les règles coutumières) qui lui confère le pouvoir de définition des droits des autres, pour engager la vente des terres familiales héritées de leur défunt père. Une telle pratique déteint négativement sur le système traditionnel de gestion auquel les dépendants familiaux (notamment O.A. et ses autres frères) accordent désormais moins de confiance, dès lors qu'il n'arrive plus à garantir et/ou sacraliser leurs droits. La conséquence est que lorsque les règles sociales de gestion de la terre sont « moins claires et moins stables, les situations foncières deviennent de plus en plus compétitives, les mécanisme d'inclusion, de redistribution et d'accès conditionnel ne peuvent plus fonctionner » (M. Zongo & P. Mathieu, 2000, p. 8).

La famille, en tant qu'institution de base de gestion intrafamiliale des terres et des droits fonciers (D.M. Soro et J-Ph. Colin, 2008, p. 154), est ici remise en cause, alors que la multiplicité des ayants droit qu'elle implique devrait servir de rempart contre

le spectre de la marchandisation². L'autorité de la chefferie traditionnelle se trouve aussi entamé quand on se réfère aux propos de cet intermédiaire natif de Toéssin :

« La vente des terres ne me plaît pas du tout, car à la longue il y aura des problèmes. On voit de nos jours que si un propriétaire veut vendre son terrain, il ne demande pas la permission du chef du village. Je peux dire que cela est en partie lié à l'action de nos gouvernants. Ces derniers ont contribué à baisser l'importance des chefs dans nos sociétés. Je suis sûr qu'il y a un problème qui nous attend à l'avenir. »

Démultiplié, ce ressenti participe de la dynamique de remise en cause et de perte de légitimité des structures traditionnelles dans l'administration des terres au niveau local, tant « le système foncier (traditionnel) est progressivement ébranlé » (P. Jacquemot, 2018, p.2). L'une des conséquences la plus observable au plan de la gestion est l'émiettement insidieuse et irréversible des terres à travers leur morcellement. Les logiques à l'œuvre sont donc fortement individualistes. Le corps social se retrouve ainsi dans un schéma où l'argent issu se gagne au détriment des autres membres dont les possibilités d'accès à la terre se rétrécissent, voir s'annulent. Les ventes de terre, parce qu'elles consacrent le « transfert définitif et inconditionnel » (M. Zongo & P. Mathieu, 2000, p. 5) à une personne le plus souvent extérieure au groupe social, engagent la perte progressive des patrimoines fonciers familiaux. On retrouve alors ici la théorie de l'individualisme méthodologique complexe, dans la mesure où la marchandisation de la terre (tendance de l'ordre social) se révèle être le produit d'une relation dialectique entre la montée de l'individualisation des droits fonciers (dynamique individuelle) et l'affaiblissement des institutions sociales de régulation foncière (état de structures sociales). L'individualisation des droits fonciers s'accompagne souvent de leur formalisation.

La formalisation de ces droits en milieu rural (comme c'est le cas ici) donne lieu à la délivrance (par l'administration communale) d'une attestation de possession foncière rurale (APFR), individuelle ou collective. Mais, selon le SFR qui délivre ces documents fonciers, les APFR individuelles sont plus nombreuses en terme de volume. En effet, le service a délivré 248 APFR individuelles à ce jour contre 01 APFR collective. Aussi, il ressort (voir le tableau ci-dessous) qu'à Rapadama V1, près de la moitié des terres objet d'APFR individuelles ont été vendues. Etant donné que les APFR individuelles sautent le verrou du principe de l'indivision qui caractérise la gestion des terres familiales, elles (APFR individuelles) nourrissent et accélèrent les ventes de terre. Ce qui constitue une menace silencieuse mais certaine contre l'agriculture familiale, surtout que la tendance est toujours à la demande d'APFR individuelles.

En outre, sur la période 2016-2022, seulement 09 actes de cession ont été établis sur les 22 ventes de terre signalées à Toéssin. Un tel écart éveille des suspicions de ventes clandestines (sans traces), d'autant plus qu'il s'agit d'un village traditionnel où à priori les ventes de terre ne sont pas cautionnées, du moins aux yeux des coutumes.

² C'est justement à ce niveau que les APFR collectives pourraient contribuer à protéger les terres familiales.

Tableau 1 : Nombre de ventes de terre de 2016 à 2022

| Villages | Nombre de vente | Nombre de ventes avec APFR | Nombre de vente avec acte de cession ³ |
|----------------|-----------------|----------------------------|---|
| Mogtédo centre | 36 | | 22 |
| Toéssin | 22 | | 09 |
| Rapadama V1 | 96 | 47 | |
| Total | 154 | 47 | 31 |

Source, Enquête terrain, Service Foncier Rural, septembre 2022

A la lumière de ce qui précède, le constat est que la formalisation des droits fonciers prépare à la vente des terres, un processus qui participe de l'émiettement des patrimoines fonciers familiaux. Ce qui amène souvent des enquêtés à des prises de position et surtout à de la résignation du genre :

« La politique a tout bouleversé dans la zone. La situation est très critique avec la marchandisation des terres au Burkina Faso, plus particulièrement dans cette commune. La gestion est très mal ; il faut que les gens se lèvent pour que ça change », s'inquiète et s'insurge un enquêté, natif de Rapadama V1.

« Je suis perdu. L'affaire de ventes de terres me ronge tellement. Car chaque jour je me crée des ennemis dans la mesure où, en tant que chef traditionnel, je tente d'empêcher les propriétaires terriens de franchir le pas. Finalement, en privé, on me traite de tous les noms », s'indigne le chef du village de Toéssin.

Le désarroi est exacerbé quand les ventes de terre engendrent même la remise en cause de certaines valeurs sociales cardinales telle que la solidarité. Pour le chef de terre de Toéssin, il n'est pas rare de voir un terrain prêté qui se retrouve clandestinement sur le marché, provoquant ainsi des conflits. La conséquence au plan social est la décrépitude de la solidarité qui s'exprimait à l'occasion de ce type séculaire d'arrangement foncier, déplore le chef.

Par ailleurs, il ressort des enquêtes empiriques que les ventes de terres ne se passent pas complètement hors de la sphère des relations sociales. Certains acquéreurs entretiennent ou maintiennent des relations sociales avec les vendeurs. En effet, des ventes sont suscitées et nourries par des relations de parenté, d'amitié et/ou d'interconnaissance. Si cette situation permet aux acquéreurs d'avoir une position privilégiée auprès des vendeurs dans la perspective d'éventuelles nouvelles ventes, ces derniers aussi en profitent souvent exploiter lesdites terres en attendant que les acquéreurs en éprouvent le besoin. Ainsi, il y a donc un encastrement des logiques sociales dans les ventes de terre par la création de réseaux (P. Mercklé, 2016, p. 3), qui mettent en connexion les acteurs, formant ainsi « un modèle d'organisation et d'action » (L. Bagla-Gökalp, 2000, p. 1). Ce positionnement crée et alimente parfois le flou dans les relations vendeurs-acquéreurs.

Une autre question de fond que soulève le phénomène de vente de terre est la problématique de sa transparence. Il y a des situations où la procédure a permis

³ Il s'agit d'un document signé des parties pour servir de preuve d'une vente de terre et qui permet d'entamer la procédure de mutation au nom du nouvel acquéreur.

l'information de tous ceux qui y avaient intérêt comme ces exemples respectifs de Rapadama V1 et Mogtédou centre :

« C'est moi qui ai émis l'idée. Mais la décision de vendre le terrain a été prise par ma femme et mes enfants. Nous avons aussi tenu à en informer les voisins avant de contacter un intermédiaire qui a pris attache avec un acheteur », relate D.M.

« C'est un terrain familial donc on a décidé de se faire de l'argent pour que chacun puisse fonder sa famille. Notre père qui vivait en Côte d'Ivoire a payé le terrain en 1998. Etant décédé et comme nous ne voulons plus vivre dans la zone, nous avons décidé de vendre pour pouvoir construire à Ouagadougou », explique K. A de Mogtédou centre.

En dépit de cela, la description de la chaîne de vente laisse apparaître des zones d'ombre qui sont de nature à favoriser les contournements, la duplicité et les ventes multiples. Ce qui fait le lit de l'insécurité foncière pouvant aboutir à des conflits. Il s'agit ici du caractère officieux et individualiste de certaines transactions conclues à l'insu des autres membres de la famille. Dans ce sens, à Toéssin, un chef de lignage K.O a vendu discrètement près de 2ha du patrimoine foncier pendant que des jeunes en exprimaient le besoin. Les autres membres de la famille n'en ont été informés qu'au moment où l'acquéreur, un commerçant résidant à Mogtédou, a voulu commencer les travaux d'aménagement de la ferme qu'il entendait y implanter. C'est ainsi que la famille s'est opposée à cette forfaiture du chef de lignage à qui des membres disent n'avoir plus confiance. Aussi, il a été signalé que l'argent perçu à l'issue de la transaction par ce dernier a servi à l'achat d'une moto communément appelée tricycle. Dans le même sens, Platteau (1993 :134) estime que les rapports fonciers marchands sont de nature à susciter des penchants individualistes chez les acteurs sociaux, avec pour conséquence majeure, l'inscription des intérêts individuels et ceux du groupe social dans des rapports antagoniques. En effet, dans le cas ci-dessus, la recherche de la satisfaction d'un besoin personnel (celui du chef de lignage) a ainsi entamé l'unité du groupe et installé la méfiance en son sein. En plus, elle peut surtout être analysée comme un fait générateur d'insécurité foncière pour les membres du lignage, mais particulièrement les jeunes.

Conclusion

De nos analyses, il est à retenir que les formes monétarisées de transaction foncière, notamment la vente concernent à la fois des terres individuelles et collectives. Ces transactions engagent plusieurs acteurs de différents niveaux de légitimité. S'il y a des vendeurs, des acquéreurs, des intermédiaires, parmi ces acteurs se recrutent aussi des personnes investies de pouvoir délégué de gestion des terres suivant les règles coutumières, particulièrement au sein des familles et/ou des lignages.

Le système collectif de gestion traditionnelle s'en trouve ainsi influencé de sorte que la confiance des membres en ces institutions sociales de régulation foncière se trouve de plus en plus dévaluée. La raison fondamentale est que celles-ci (les institutions) éprouvent des difficultés à garantir la sécurité des droits fonciers de leurs membres.

En réponse à cette évolution, la dynamique à l'œuvre est l'émiettement des patrimoines fonciers familiaux/lignagers qui donne lieu à une individualisation de l'appropriation

des terres par la formalisation des droits fonciers qui expose les terres à la vente. A la base des ventes de terre se trouvent donc des logiques individualistes qui participent à la dilution de l'efficacité des institutions traditionnelles de régulation ainsi que celle (la dilution) de la responsabilité sociale des gestionnaires délégués au sein des lignages et des familles. Le résultat est l'activation du spectre de la dépatrimonialisation des terres familiales. Une telle perspective contribue à alimenter le marché foncier local en facilitant les ventes de terres. Toute chose qui ouvre de nouvelles perspectives au jeu foncier local.

Fort des résultats de l'étude, la réflexion ci-après est illustrative de la situation dans la commune de Mogtédou :

La famille africaine se disperse et se désintègre et corrélativement l'individu s'affranchit et s'isole. L'esprit communautaire s'amenuise ; la souveraineté devient propriété. Entre l'homme et la terre, les rapports ne sont plus mystiques mais économiques. Au résultat de cette évolution apparaissent l'idée individualiste du patrimoine et de la propriété et, avec elle, l'avarice et la convoitise.

P. Ourliac in Préface de G. A. Kouassigan (1966), p.3

Par la déliquescence des structures sociales, une telle perspective laisse entrevoir la disparition des patrimoines fonciers familiaux ruraux. Ce qui constitue également une menace contre la survie de l'agriculture familiale.

Références bibliographiques

- BAGLA-GÖKALP Lusin. 2000. « Quelques approches sociologiques de réseaux sociaux », *ASp la revue du GERAS* [En ligne], 27-30 | 2000, mis en ligne le 28 janvier 2011, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/asp/2118>
- BAKAYOGO Nouhoun. 2003. La dynamique des droits délégués dans le département de Kouka (Province des Banwa), Unité de formation et de recherche en Sciences Humaines, Université de Ouagadougou, Mémoire de Maîtrise en Géographie, 130p. + annexes.
- BONNET-BONTEMPS Christelle. 2006. Modes d'accès à la terre et fondement de l'ordre social. Le tutorat en question sur le terroir villageois de Dégué-Dégué (Burkina Faso). Colloque "Les frontières de la question foncière : Enchâssement social des droits et politiques publiques" 17-19 Mai 2006, Montpellier.
- BOUTRAIS Jean & JUHE-BEAULATON Dominique. 2005. « Nouvelles lectures des rapports société-nature », (Dernière version avant publication, 15p.) in Cornier-Salem M-C. et al. (éds), *Patrimoines naturels dans les suds. Des conflits fonciers à la valorisation des savoirs locaux*. Paris, IRD, collection « Colloques et séminaires », pp. 23-50.

- DIALLA Basga Emile. 2002. « La sécurité foncière sur les périmètres irrigués du Burkina Faso : le cas de la vallée du Sourou » in *Afrique et développement*. Vol XXVIII Nos 1 et 2, Dakar, CODESRIA, pp.62-83.
- DUPUY Jean-Pierre. 2004. « Vers l'unité des sciences sociales autour de l'individualisme méthodologique complexe », *La Découverte | Revue du MAUSS*, /2 N°24, pp. 310-328.
- JACQUEMOT Pierre. 2018. *La marchandisation du foncier rural en Afrique, enjeux et perspectives*, WillAgri, 20 p.
- KABORE Ramané. 2013. « Aménagement hydro-agricole, marchandisation de la terre et transformations des rapports sociaux en milieu rural burkinabè le cas du barrage de lou dans le ziro » *Territoires d'Afrique*, n°5, pp. 47-57.
- KOUASSIGAN Guy Adjété. 1966. « L'homme et la nature. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale », ORSTOM, Nouvelle série n°08.
- LORRE Benjamin. 2018. *L'interactionnisme critique Une méthodologie de recherche croisée pour des analyses empiriques in situ*, Université Paris 13
- MERCKLE Pierre. 2016. *Sociologie des réseaux sociaux*, Paris, La Découverte, 3^{ème} édition.
- PLATTEAU Jean-Philippe. 1993. *Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique subsaharienne : controverses et orientations*, Etudes FAO, 107, Rome, FAO.
- SORO Debegnoun Marcelline & Colin Jean-Philippe. « Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte-d'Ivoire », *Économie rurale*, 303-304-305 | Janvier-juin 2008, pp. 154-168.
- ZONGO Mahamadou & MATHIEU Paul. 2000. « Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation » *Bulletin de l'APAD Les interactions rural-urbain : circulation et mobilisation des ressources*, 19 | 2000, pp. 21-32.
- ZONGO Mahamadou. 2009. « Terre d'Etat, loi des ancêtres ? Les conflits fonciers et leurs procédures de règlement dans l'Ouest du Burkina Faso » *Cahiers du CERLESHS Tome XXIV, N° 33*, pp. 11-143.