



institut universitaire
graduate institute
d'études du développement
of development studies

Les investissements des ruraux en milieu urbain

L'exemple des lotissements à Boromo et Siby (Province des
deux Balé, Centre-Ouest du Burkina Faso)

Delphine Langlade
Jean-Pierre Jacob

Septembre 2004

■ Ce travail a été réalisé dans le cadre des activités du Laboratoire de recherche Recit dirigé par Jean-Pierre Jacob et Julien Kieffer

Référence bibliographique pour citation :

Langlade Delphine et Jacob Jean-Pierre, 2004, « Les investissements des ruraux en milieu urbain. L'exemple des lotissements à Boromo et à Siby (Province des deux Balé, Centre-Ouest du Burkina Faso », Ouagadougou, *Etude Recit n°2*, septembre, 34 p.

Laboratoire citoyennetés
BP 9037 06 Ouagadougou Burkina Faso
(226) 50.36.90.47
ace.recit@fasonet.bf | www.ace-recit.org

Table des matières

Introduction	4
Les conditions de travail de Delphine Langlade	6
Quelques éléments d'histoire politique régionale	7
Les stratégies d'acquisition d'une parcelle	7
Les modalités d'attribution ou de vente des parcelles	8
Comment sont attribuées les parcelles sur demande ?.....	8
Les procédures de vente d'une parcelle lotie.....	10
Demande ou achat : quelle stratégie adopter?	11
L'achat d'une parcelle lotie demande des moyens considérables.....	11
La demande officielle est souvent préférée	12
L'achat de non loties : une stratégie qui sert à la fois l'acheteur et le vendeur.....	12
Les attitudes face à la puissance publique réalisatrice du lotissement	13
Pratiques de corruption.....	13
La taxe de jouissance considérée comme un titre de propriété, la parcelle un enjeu de consommation comme un autre	14
Les raisons de l'acquisition d'une parcelle : convergence d'intérêts entre les besoins des populations et la politique communale de lotissement	16
Permettre la scolarisation des enfants et leur assurer un logement en ville	16
Décongestionner la cour familiale, prévoir le futur	17
Augmenter ses ressources financières	18
Sécuriser son épargne	20
Eprouver de la fierté	21
Ne pas avoir vécu « cadeau »	22
Les investissements des femmes : une occasion d'affirmer sa liberté ?	23
Conclusion intermédiaire	25
Les continuités entre le mode de gestion du foncier rural et les investissements en ville	25
Rappel	25
Les champs individuels	26
Les structures de la production	27
Deux attitudes principales face à l'acquisition des parcelles	27
Similitudes au niveau des pratiques de gestion.	28
...que l'on retrouve, à quelques exceptions près, au niveau de l'héritage	28
La patrimonialisation de la parcelle	29
Objectif premier : préserver la parcelle	30
Privatisation sans individuation	30
Conclusion	30
Bibliographie	32

INTRODUCTION

L'enquête qui suit s'inscrit dans le cadre du programme de recherche « Espace public et organisation des chances de vie dans la décentralisation burkinabé », défini par RECIT et en cours de réalisation grâce au partenariat entre trois structures : l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD) à Ouagadougou, l'Institut Universitaire d'Etudes du Développement (IUED) à Genève, et l'association Construisons Ensemble/ Recherche sur les Citoyennetés en Transformation (ACE/Recit) à Ouagadougou.

Depuis plus d'une dizaine d'années, le Burkina Faso est engagé dans un processus de réformes politiques. ACE/Recit s'intéresse plus particulièrement au processus de réforme de l'Etat et de l'administration locale, au travers de la décentralisation. La Constitution du 2 juin 1992 affirme le principe de l'organisation du territoire en collectivités territoriales. En mai 1993, cinq lois de décentralisation ont été adoptées qui ont été précisées en 1998 par des Textes d'Orientations et de Décentralisation (TOD). Le pays compte aujourd'hui 49 communes urbaines dotées d'organes délibérants, et 350 communes rurales correspondant aux chefs-lieux de département devraient être créées dans le futur. Dans ce contexte, le programme de recherche Recit vise à étudier les difficultés de la construction de l'espace public propre à la mise en place de la réforme.

L'analyse du type de gouvernance propre aux sociétés rurales, réalisée lors d'études foncières menées en milieu rural burkinabé depuis 1999¹, a montré que les institutions rurales distribuent des droits qui permettent la régulation des rapports inter-individuels et la construction politique, en permettant une exploitation organisée de ressources et la création de richesses à la fois pour le bien privé et pour le bien commun. Les droits privés se subordonnent aux droits collectifs lorsque la communauté met en avant une finalité de reproduction. Les moyens nécessaires à la réalisation de cette finalité renvoient aux caractéristiques classiques d'une économie morale « élargie » : devoir de redistribution des producteurs, accueil des étrangers « utiles », transmission d'un patrimoine de ressources aux générations futures.

Le programme de recherche Recit cherche à aborder l'étude des structures décentralisées de la même manière que celle de la construction politique dans les sociétés anciennes, comme des instances de distribution des droits permettant à l'homme de bénéficier selon certaines règles, des fruits de la nature : droit d'habiter, de circuler, de produire, de commercialiser... La première décision prise généralement par une commune de plein exercice est la restructuration des terres du domaine communal, au travers du lancement d'une opération de lotissement. Le lotissement est défini dans la loi portant réorganisation agraire et foncière (Raf), comme « l'opération ayant pour objet la division par les services compétents d'un terrain nu en plusieurs lots équipés destinés à l'habitation et aux activités connexes » (article 60, décret 97-054/PRES/PM/MEF).

Grâce à cette opération, le patrimoine foncier devient une affaire privée, ce qui a des conséquences importantes sur la notion d'espace public ancien ou sur celui que l'on cherche à construire : d'une part le foncier cesse d'être l'instrument privilégié de construction politique d'un groupe défini par son autochtonie, d'autre part l'opération de lotissement crée une nouvelle communauté sociologique, composée de l'agrégation des bénéficiaires de parcelles. La subordination des détenteurs de droits privés au bien commun ne réside plus dans leur acceptation ponctuelle d'une restriction desdits droits, comme dans le cadre ancien mais dans le

¹ Notamment dans le cadre du programme de l'Unité de Recherche 095 « Régulations foncières, politiques publiques, logiques d'acteurs » de l'Institut de Recherche pour le Développement, sous la direction de Jean-Pierre Chauveau.

versement régulier de taxes, c'est-à-dire dans de nouvelles formes de représentation de la responsabilité sociale. Les modalités d'intégration de cette responsabilisation sont étudiées dans deux rapports à venir du Laboratoire Recit.

Les lotissements sont également l'objet de stratégies trans-territoriales. Recit a voulu documenter les comportements économiques dont les déterminants sont externes aux limites de la commune mais qui viennent pourtant influencer les dynamiques communales : ceux des villageois des communautés environnantes seront étudiés dans le présent rapport. Les investissements des urbains résidant dans d'autres villes seront analysés dans un rapport à venir.

Il a été demandé à Delphine Langlade d'étudier plus précisément les modalités de ces investissements ruraux dans deux villes du centre Ouest, distantes d'une quinzaine de kilomètres : Boromo et Siby. Boromo est une ville qui compte environ 12000 habitants² et qui est devenue, suite aux lois de décentralisation, une commune urbaine en sa qualité de chef-lieu de province. Elle est à la fois le chef-lieu de la province des Deux Balé et celui du département de Boromo. Deux lotissements y ont déjà eu lieu, en 1956 et en 1992 et un troisième y est en préparation en 2004.

Siby, au nord de Boromo, d'une taille moins importante puisque la ville compte environ 4500 habitants est le chef-lieu du département de Siby. La ville n'a pas été érigée pour l'instant en commune de plein exercice. Elle est dirigée par un Préfet-Maire. Un lotissement y avait eu lieu dans les années 1960, autour de la gare ferroviaire, et un autre y est en cours à l'heure actuelle puisque les bénéficiaires des parcelles viennent d'être désignés. Le lotissement 1992 de Boromo a été financé par l'Etat et 4000 parcelles ont été attribuées. Celui de 2004-2005 est financé par le budget communal et les cotisations des populations. L'étude a été confiée à un cabinet de Ouagadougou dont les frais s'élèvent à 238 Millions de Francs CFA. Il est prévu de distribuer aux alentours de 6000 parcelles. Deux chercheurs suivent cette opération de manière longitudinale pour le compte de Recit. Le lotissement 2003 à Siby est une initiative des ressortissants de Siby vivant à Ouagadougou, à Bobo Dioulasso, ou en Côte d'Ivoire (un représentant des ressortissants était d'ailleurs membre de la commission d'attribution). Il est financé par l'Etat. En décembre 2003, 1480 parcelles avaient été distribuées sur la première liste d'attribution et 596 sur la deuxième. Une troisième liste devait être publiée plus tard.

Autour de Boromo et de Siby nous nous sommes principalement intéressés à quelques villages qui ont comme point commun avec ces deux villes d'être des villages fondés par l'ethnie winye.

L'enquête visait à répondre à certaines hypothèses et questions :

1. Le paysan voit-il dans l'acquisition d'une parcelle en ville un moyen normal d'accumulation alors même que la terre de son village est toujours frappée d'un interdit de vente ?
2. L'acquisition de parcelles en ville est-elle considérée comme une extension du système de production familial ? Les modalités de gestion et d'héritage de la parcelle sont-elles identiques à celles du foncier familial ?
3. Les demandeurs d'une parcelle ou les nouveaux propriétaires constituent-ils une nouvelle communauté politique ?

Pour tenter de répondre à ces interrogations, nous sommes passés par un certain nombre de questions précises regroupées en plusieurs thèmes :

² Tous les chiffres concernant le nombre d'habitants des villes ou villages cités datent du recensement de 1998.

1. Quelles sont les stratégies d'acquisition des parcelles ? Que pensent les investisseurs des taxes de jouissance à régler pour être propriétaire légal ?
2. Quelles sont les raisons qui poussent les investisseurs à acquérir des parcelles ? Quels sont les différents types d'investisseurs ? L'investissement ou non dans une parcelle est-il déterminé par les revenus ?
3. Comment est géré le foncier familial ? Et en comparaison comment est gérée ou sera gérée la parcelle ?

Ces trois thèmes représentent les trois principaux chapitres de ce rapport. Il convient de rappeler que l'enquête s'est déroulée en milieu presque exclusivement winye et nous aurons l'occasion tout au long de l'étude de mettre en relief les particularités de ce groupe qui font que des enquêtes similaires dans d'autres régions du Burkina seraient nécessaires pour en tirer des considérations plus générales. En conclusion, nous chercherons à relativiser, à la lumière de nos résultats, le discours officiel qui fait de la décentralisation le moteur de la construction d'un nouvel espace public.

Les conditions de travail de Delphine Langlade

L'enquête de terrain a été entièrement réalisée par Delphine Langlade, étudiante à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, stagiaire au centre IRD de Ouagadougou. Son stage s'est étendu sur une période d'environ cinq mois (septembre 2003- février 2004).

Afin de préparer le terrain, elle s'est d'abord documentée sur la société locale et régionale telle qu'elle avait été étudiée par un certain nombre de chercheurs (Jacob, 1988, 2001, S. Hanryon, 1995, H. Fofana, 1996, M. Fofana, 1985, R. Soubeyrand, 1998, B. Koté, 1982), notamment sur l'histoire et les pratiques au niveau du foncier. Elle a ensuite élaboré un questionnaire qui visait à lui fournir des informations sur quatre points : la situation financière et familiale de l'enquêté, la stratégie qu'il avait mise en œuvre pour acquérir sa ou ses parcelles, les raisons qui motivaient leur acquisition et enfin comment il envisageait la gestion et l'héritage de cette parcelle.

Elle est allée une première fois à Boromo une quinzaine de jours en octobre 2003, accompagnée d'un enquêteur/traducteur (Yao Issouf). Ils ont travaillé principalement dans le village de Wibō (1500 habitants), où les paysans ont surtout investi à Boromo en raison de la proximité géographique de cette ville, et dans les villages de Kalembouly (1200 habitants) et de Balao (1200 habitants) où les paysans ont surtout investi à Siby. Ils ont aussi interrogé des personnes de Boromo ayant investi à Siby et inversement. Ils ont interrogé au total 45 personnes : quelques personnes ressources au niveau de l'administration mais principalement des paysans, des commerçants, et cinq femmes.

Le retour à Ouagadougou a permis à Delphine de faire une première analyse de ces entretiens avec l'aide de Jean-Pierre Jacob et de Julien Kieffer et a montré la nécessité de retourner sur le terrain pour revoir certains points avec les personnes déjà interrogées, notamment au niveau de la gestion et de la propriété de la parcelle, ces notions paraissant assez confuses. Delphine et Issouf sont donc repartis à Boromo une dizaine de jours en décembre 2003. Là ils ont revu certaines personnes et interrogé de nouvelles.

C'est à la suite de la comparaison de ces deux séries d'entretien que ce rapport a été élaboré. Un terrain plus long et plus approfondi serait nécessaire pour étayer les idées que nous présentons ici et les faire passer de statut d'hypothèses à celui de faits avérés. La première version de la présente étude a été rédigée par Delphine Langlade. La version définitive, qui comprend des ajouts notamment sur l'histoire politique et sur la structuration du foncier rural, a été préparée par Jean-Pierre Jacob.

QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE POLITIQUE REGIONALE

Boromo devient au début XIX^{ème} siècle une escale importante pour les caravanes pratiquant le commerce à distance le long d'une piste qui relie le Ghana au Mali. Les Winye qui sont les fondateurs du village perturbent considérablement les activités commerciales par les ponctions qu'ils pratiquent sur les marchandises qui circulent³. Ils sont chassés du village vers 1860 par un marabout marka, Mahamadou Karantao, qui lance un *jihad* contre eux. Ayant soumis la région, Karantao installe les groupes qui l'ont aidés dans sa conquête – marka, mossi, jula – à Boromo sur les terres des autochtones et donne aux Guira, Yarsé venus de Gourcy, la chefferie politique qu'ils possèdent jusqu'à nos jours. L'actuel maire provient d'un groupe parent de ces Yarsé.

Chassés de leur site d'origine, les Winye n'y reviendront que soixante-dix ans plus tard, en pleine période coloniale. S'ils retrouveront une partie de leurs terres de brousse, ils ne récupéreront jamais la possession des terres du village, partagées entre les groupes installés par Karantao et qui se considèrent comme en étant les propriétaires légitimes. C'est la raison pour laquelle ils accueilleront avec enthousiasme le lotissement de 1992, qui touche le secteur où ils vivent. Cela leur permettra de se défaire de la pression foncière des cultivateurs issus du *jihad* qui, disent-ils, viennent travailler « *jusque sous leurs murs* ».

Progressivement le village, d'étape réputée du commerce itinérant au début du XIX^{ème} siècle, va s'agrandir pour devenir une petite ville de 12 000 habitants (2003), chef-lieu de département, chef-lieu de province et, depuis 2000, commune urbaine de plein exercice. Elle est surtout connue au Burkina comme une halte obligée pour les automobilistes qui empruntent la route nationale n° 1, à mi-chemin entre les deux villes les plus importantes du pays : Bobo Dioulasso et Ouagadougou. La plupart de ses habitants sont pluri-actifs et s'adonnent au moins partiellement au travail de la terre pour produire les quelques sacs de mil qui permettront de compléter l'ordinaire familial.

Siby est, jusque dans les années 1950, un petit village, considéré comme dépendant du village winye de Kwena, qui est son tuteur au niveau foncier et rituel. Son sort est radicalement transformé avec l'ouverture de la ligne de chemin de fer Bobo–Ouagadougou et l'installation d'une gare en 1952. La communauté connaît alors une expansion économique importante, ce qui pousse des gens de Boromo mais aussi des ressortissants installés en Côte d'Ivoire à acquérir une parcelle (par achat ou don du chef de terre mais aussi par acquisition de parcelles loties lors d'une opération foncière autour de la gare en 1960). La situation économique change ensuite puisque la Société des Chemins de Fer Burkinabé – qui était née en 1989 de la scission de la Régie du chemin de fer Abidjan Niger (Ran) – est privatisée en 1995, ce qui entraîne la fermeture de la gare de Siby et le ralentissement des activités économiques liées au rail. Depuis, le village est sur le déclin.

LES STRATEGIES D'ACQUISITION D'UNE PARCELLE

Il y a classiquement deux manières d'obtenir une parcelle : la demande officielle à la commune au début d'une opération de lotissement ou l'achat d'une parcelle déjà lotie à son détenteur.

³ Ils creusent des tranchées dans lesquelles ils font tomber les ânes des colporteurs, en disant que la charge que ces derniers transportent a été réclamée par leur autel de terre. Pour des pratiques comparables en pays bwa, voir J-M Kambou-Ferrand (1993 : 37).

Les modalités d'attribution ou de vente des parcelles

Comment sont attribuées les parcelles sur demande ?

Pour chacun des trois lotissements étudiés, les demandeurs de parcelles, après avoir été informés du lotissement soit par des communiqués entendus à la radio, soit par leurs conseillers municipaux ou dans les villages par leurs Responsables Administratifs Villageois (Rav) ou par le bouche-à-oreille, devaient fournir un dossier contenant :

BOROMO 1992	BOROMO 2004	SIBY 2003
une demande manuscrite un timbre fiscal une photocopie légalisée de la carte d'identité 1000 F	une demande manuscrite un timbre fiscal une photocopie légalisée de la carte d'identité cotisation dont le montant varie (voir plus bas)	un formulaire de demande d'attribution un timbre fiscal une photocopie de la carte d'identité 5000 F

Source : Boromo, Secrétaire Général de la mairie, Siby, le Préfet.

Ensuite que ce soit à Boromo ou à Siby une commission d'attribution se réunit pour décider des attributions, selon certains critères.

Le décret d'application de la Raf (articles 154-156, décret 97-054/PRES/PM/MEF) définit les critères d'attribution de la manière suivante:

- être âgé de 18 ans au moins sauf pour les mineurs anticipés ;
- n'avoir jamais été attributaire d'une parcelle dans la même ville.

Lorsqu'une opération de lotissement englobe un ou plusieurs villages – ce qui n'est le cas ni pour Boromo ni pour Siby – l'âge requis pour l'attribution d'une parcelle est de quinze ans pour les autochtones du village englobé. Il est en outre fait application aux habitants de ce ou ces villages, des priorités ci-après :

- demandeurs résidents déguerpis à l'occasion de l'opération de lotissement ;
- demandeurs résidents avec enfants par rapport aux demandeurs sans enfants et aux célibataires ;
- demandeurs non-résidents non déguerpis par rapport aux demandeurs non-résidents déguerpis.

Le Secrétaire Général de la mairie de Boromo que nous avons rencontré n'a pris ses fonctions qu'en 1994, il n'a donc pu nous détailler les critères précis utilisés en 1992. Mais pour ce qui est du lotissement 2004, il indique que quatre catégories de personnes ont été identifiées et un certain nombre de parcelles réservées à chacune de ces catégories :

- les résidents des quartiers concernés par le lotissement : 2000 parcelles. Le montant de leur cotisation est fixé à 35000 Francs CFA ;
- les résidents de Boromo non concernés par le lotissements : 3000 parcelles. Le montant de leur cotisation est fixé à 60 000 Francs CFA ;
- les habitants d'autres villes et villages : 500 parcelles. Le montant de leur cotisation est fixé à 75 000 Francs CFA ;

- les demandeurs de parcelles en zone résidentielle (taxe de jouissance plus importante et obligation de construire des villas d'un coût supérieur ou égal à 10 Millions) : 500 parcelles. Cotisation : 75 000 Francs CFA (+cahier des charges).⁴

Au sein de ces catégories, il ajoute que la commission d'attribution tiendra compte de deux critères : la taille de la famille -les familles plus nombreuses étant favorisées- et l'ordre d'arrivée des demandes. Le Secrétaire Général nous a déclaré qu'il n'était pas tenu compte du revenu des familles :

« Tout le monde a droit au logement. Ce n'est pas parce qu'on n'est pas fonctionnaire ou commerçant qu'on ne peut pas payer les taxes de jouissance (...). Et le paysan est souvent plus crédible qu'on ne le pense » [Dakio Panga Frédéric, Boromo, 6/10/03].

Les ressources financières seront quand même indirectement pris en compte dans le lotissement de 2004-2005 puisque le Secrétaire Général dit que les personnes qui ne pourront pas s'acquitter en une seule fois et dans un délai maximum de trois mois, des cotisations exigées ne pourront pas obtenir de parcelles, tandis que celles qui pourront s'acquitter dans les mêmes conditions des cotisations de plusieurs parcelles se les verront attribuer. Contrairement au lotissement de 1992, cette fois-ci c'est la commune qui finance l'opération et les responsables se disent déterminés à éviter les problèmes de l'époque (non recouvrement jusqu'à aujourd'hui d'une bonne partie des taxes de jouissance).

Pour ce qui est du lotissement 2003 à Siby, nous avons rencontré le Préfet-Maire qui a été en mesure d'énoncer quelques critères utilisés pour les attributions des parcelles :

- les résidants sont favorisés ;
- viennent ensuite les non résidants qui ont des bâtiments construits à Siby ;
- les ressortissants originaires de Siby ou des environs ;
- les personnes ressources de la province ;
- tout autre demandeur au regard de sa profession, de sa situation matrimoniale, du nombre de ses enfants.

Les résidants sont les habitants déjà recensés dans les zones à lotir. Avant chaque lotissement a lieu une opération de recensement. A Boromo pour le lotissement 2004 cette opération est en cours : dans chaque secteur concerné, une commission de recensement a été désignée, comprenant trois conseillers municipaux du secteur, un responsable de quartier, et l'agent domanial.

Pour ce qui est de la composition de la commission d'attribution, le Préfet-Maire de Siby n'a rien pu nous dire. Le Secrétaire Général de la mairie de Boromo nous a dit que la commission de recensement du lotissement devait comporter six membres dont un représentant de l'administration, un représentant des conseillers, un agent domanial et des personnes ressources : membre de la société civile, autorité religieuse, chefferie coutumière. La commission d'attribution n'avait pas été nommée à l'époque de nos enquêtes⁵.

⁴ Les 4 catégories ont été âprement discutées par les bénéficiaires du lotissement qui souhaitaient qu'il n'y ait pas distinction entre les résidants de Boromo et que tous paient 35 000 Fcfa. Après plusieurs mois de négociation, ils ont obtenu la révision de ces catégories ; soit bien après que cette étude ait été réalisée.

⁵ Le décret d'application de la RAF (article 127, loi 014/96/ADP) prévoit que la commission d'attribution soit composée du maire ou de son représentant (président), d'un représentant du service des domaines (rapporteur), d'un représentant du service chargé de l'urbanisme, du cadastre, du conseil communal, du secteur concerné (membres).

Une fois que la parcelle a été attribuée, les attributaires doivent régler des frais de désignation pour qu'on leur indique la localisation de la parcelle qu'ils ont reçue. A Boromo ces frais s'élevaient à 1000 F en 1992 et ils seront de 3000 Francs CFA en 2004. A Siby, ils sont de 3500 Francs CFA pour les résidants et 5000 Francs CFA pour les non résidants.

Après l'attribution, on demande à l'acquéreur de payer une taxe de jouissance. A Boromo le délai de paiement officiel est de trois ans. La taxe s'élevait en 1992 à 50 Francs CFA le mètre carré et pouvait être payée en trois versements. En 2004 elle s'élèvera à 200 Francs CFA le mètre carré et devra être payée en une fois. A Siby la taxe de jouissance est de 100 Francs CFA le mètre carré⁶ et elle doit être payée dans les quatre ans qui suivent l'attribution sous peine de recevoir une amende et/ou de se voir retirer la parcelle. Il en est d'ailleurs de même à Boromo. Si après la mise en valeur on se rend compte que le propriétaire qui fait sa demande du Permis urbain d'habiter (PUH) n'a pas payé sa taxe de jouissance, il doit alors la régler avec une amende supplémentaire.

A Boromo le délai de mise en valeur est de trois ans (en 1992 comme en 2004). Il est de cinq ans à Siby. A l'issue du contrôle de la mise en valeur les acquéreurs de la parcelle peuvent obtenir le Permis urbain d'habiter, délivré par le service des domaines. L'attributaire devient alors officiellement propriétaire de la parcelle : il lui est possible de l'aliéner. Dans le cas contraire, si, au bout du délai imparti, la mise en valeur n'est pas effective, la parcelle est en théorie retirée à son propriétaire. Dans les faits, il est très difficile de retirer une parcelle non mise en valeur. A Boromo, il a été impossible au maire de procéder au retrait de parcelles restées sans aménagement depuis le lotissement de 1992.

Les procédures de vente d'une parcelle lotie

A Boromo en 1992 ou à Siby en 2003, l'attributaire d'une parcelle pouvait vendre sa parcelle, même nue, à partir du moment où la taxe de jouissance était réglée. Il suffisait de faire une demande de mutation à la mairie ou à la préfecture.

Pour le lotissement 2004-2005 à Boromo les règles ont été rappelées et les édiles insistent sur le fait qu'on ne pourra vendre une parcelle qu'une fois la mise en valeur constatée par les autorités compétentes. Les attributaires ne pourront donc vendre qu'une fois obtenu le PUH, ce qui n'était pas le cas en 1992. De plus, les responsables annoncent que celui qui vendra sa parcelle n'aura plus droit à demander une autre parcelle dans un futur lotissement et qu'ils auront les moyens de tenir à jour leur information au sujet des mouvements de parcelles du fait de l'existence d'un fichier informatique de tous les attributaires et de l'avancée de leur mise en valeur. Un des objectifs de la mairie avec le lotissement 2004 est en effet de réduire la pratique de revente des parcelles loties, une pratique qui aurait été très fréquente dans le cadre du lotissement de 1992 : beaucoup de ressortissants résidant à Ouagadougou ou à Bobo Dioulasso auraient fait des demandes de parcelles dans un but spéculatif.

Le Secrétaire Général nous a expliqué que ces reventes de parcelles allaient à l'encontre de la mission de la mairie qui est de donner des logements. D'après lui ceux qui ont revendu leurs parcelles en 1992 se sont enrichis sur le dos de la commune puisqu'ils ont revendu très cher des terres qu'ils avaient obtenues pratiquement gratuitement. De plus, la commune veut voir le visage de Boromo changer, des constructions s'élever. S'il est possible de revendre les parcelles avant la mise en valeur comme en 1992 alors la finalité « d'accès à la grandeur » de la cité est compromise en tout cas à court terme.

⁶ Voir loi n° 20/96/ADP.

La situation est différente à Siby ou d'après le préfet, l'administration n'a pas son mot à dire en matière de vente à partir du moment où les taxes de jouissance ont été payées. Mais l'on peut penser que Siby connaîtra moins de cas de spéculation foncière que Boromo en 1992 étant donné sa situation géographique et économique moins intéressante.

La question de la vente possible d'une parcelle lotie obtenue sur demande a été posée à toutes les personnes enquêtées. Nous avons mis en relief cette question car chez les Winye des alentours de Boromo et de Siby, la vente de terre de brousse et de village est un interdit respecté. Nous voulions savoir ce qu'il en était de la vente d'une parcelle obtenue en ville.

Les vieux Winye que nous avons rencontrés nous ont confirmé l'interdit d'achat et de vente de terre dans leurs coutumes. Tomé Konabé nous a expliqué qu'en 1956, lors du tout premier lotissement, très peu de Winye avaient souhaité acquérir des parcelles car ils associaient le versement des taxes de jouissance à un achat de terre. Mais actuellement les mentalités ont changé et on considère que le lotissement étant imposé de l'extérieur, les terres considérées sortent du registre coutumier.

« Ceux qui sont attachés aux traditions refusent la vente de la cour qui est comme une vente du foncier. Cependant, la parcellisation est un système moderne différent de la conception africaine du foncier. Comme tout phénomène extérieur, cela change l'éthique et les habitudes des gens. Ainsi il n'est pas interdit de vendre ou d'acheter une parcelle sinon on perd. Ne voulant pas perdre, il faut fouler aux pieds les coutumes au nom de la loi de l'économie ou du gain » [Konaté Drissa, Boromo le 17/12/03].

Cependant, une fois acquise par l'intermédiaire de numéraire, la revente de la parcelle est rarement envisagée, du moins chez les paysans –les choses sont différentes pour les commerçants ou les forgerons.

« Quel que soit le problème que je vais avoir plus tard, je ne vendrai jamais une cour mise en valeur. Vendre une cour c'est repartir à zéro et être un sans-abri, un étranger, au vrai terme dans un lieu. Quand on demande une parcelle dans un lieu c'est pour s'intégrer. Alors pourquoi vendre ? je ne vendrai jamais la cour que j'ai eue de la peine pour mettre en valeur. Si je vends, l'argent que l'acheteur va me donner ne sera pas long feu. Alors que l'importance d'une cour est infinie au niveau social, économique et culturel » [Yao Kumô Ta, Wibô le 13/12/03].

« Il ne sert à rien d'avoir une parcelle et ne pas pouvoir la mettre en valeur par la suite, la vendre. C'est mal vu et c'est synonyme de pauvreté. Revendre une parcelle ou toute terre est synonyme de détresse, de manque, de misère financière. La terre est si capitale pour l'existence de l'homme qu'elle n'a pas de prix. Elle ne doit donc pas être vendue » [Tomé Bedo, Wibô, le 13/10/03].

Demande ou achat : quelle stratégie adopter?

L'achat d'une parcelle lotie demande des moyens considérables

Sur 33 personnes qui avaient une ou plusieurs parcelles à Boromo et/ou à Siby, 23, c'est-à-dire une grande majorité, les avaient obtenues sur demande officielle à la mairie. C'est évidemment le choix le plus rationnel du point de vue économique. Seuls les riches commerçants de Boromo ou Siby ou les ressortissants résidant en Côte d'Ivoire peuvent se permettre d'acheter des parcelles déjà loties. L'avantage de cette solution, c'est qu'ils peuvent, disent-ils, choisir la localisation de la parcelle.

Les paysans ou les commerçants plus modestes considèrent l'achat d'une parcelle lotie, qui peut représenter une dépense de plus de 700 000 CFA, comme une dépense inutile, que de toute façon ils ne pourraient pas se permettre.

« ... les parcelles loties ne sont pas à la portée d'un paysan. En plus il faut la mettre en valeur. (...) Nous paysans sommes réalistes. Nous n'aimons pas les doubles dépenses » [Sere Siaka, Wibô le 16/10/03].

La demande officielle est souvent préférée

La plupart des personnes que nous avons interrogées préfèrent faire une demande officielle. Avant que la politique de lotissement n'apparaisse, la demande se faisait auprès du chef de terre ou des propriétaires de la terre en question. Dans ce cas la contribution était symbolique. C'est le cas par exemple de Lougué Adama qui a demandé il y a très longtemps sa parcelle de Siby aux chefs de terre, avec lesquels il était ami. On ne lui a rien demandé mais il a donné volontairement 7000 Francs CFA en guise de remerciement. De même Sougué Kalifa de Boromo avait demandé une parcelle au chef de terre de Siby. Il l'a obtenue après avoir versé un droit coutumier de résidence : un coq et du [dolo] (bière de mil) pour un sacrifice d'installation. Avec l'arrivée des lotissements, la satisfaction des demandes se fait de manière beaucoup plus aléatoire. Les critères officiels d'attribution ne garantissent pas contre les problèmes. Parfois au sein d'une même fratrie partageant les mêmes revenus, il se peut que l'un obtienne une parcelle et que l'autre se la voit refuser sans raison particulière apparente.

L'achat de non loties : une stratégie qui sert à la fois l'acheteur et le vendeur

Pour prédéterminer l'obtention d'une parcelle lors de l'opération immobilière, les paysans construisent un « pigeonier » sur un terrain –dit « non loti»- acquis auprès des propriétaires coutumiers qui vont être expropriés par le lotissement. Cette stratégie est résumée ainsi par un de nos enquêtés :

« Acheter une parcelle lotie à coup de sous est un gaspillage pour un paysan. Nous paysans aimons payer les non loties. C'est plus économique. Un ami de Boromo m'a proposé un non loti. J'attends la fin de la pluie pour l'acheter et y bâtir une petite maison pour être résidant et donc prioritaire lors de l'attribution des parcelles lors du lotissement 2004 » [Yao Pangatié, Wibô, le 16/10/03].

En effet, étant donné que lors des opérations de recensement, on prend en considération ce type de mise en valeur, la meilleure solution pour être sûr d'avoir une parcelle est d'acheter une portion de terre non lotie et de construire ne serait-ce qu'une petite construction dessus. Parmi tous les paysans que nous avons rencontrés trois avaient déjà fait ce choix en prévision du lotissement de 2004 car ils s'étaient vus refuser une parcelle en 1992. Mais beaucoup de ceux qui n'avaient pas de parcelle lors de l'entretien nous ont déclaré que c'était la stratégie qu'ils allaient adopter.

Cette stratégie sert aussi l'intérêt des propriétaires coutumiers car avec le lotissement la commune prend leur terre sans les dédommager. Il est donc préférable pour eux de vendre leur terre de manière informelle pour en tirer quelques ultimes revenus. C'est le cas, par exemple, de Dao Souleymane. Sa famille est propriétaire d'une grande partie des terres du secteur 3 qui va être loti en 2004. Avant le lotissement, ils faisaient des dons de terre et non des ventes, mais comme ils sont mossi et musulmans, la vente de terre n'est pas un tabou pour eux. Ils se sont donc décidés à vendre leurs terres (20 à 25 000 Francs CFA par demande) à des particuliers tels que les paysans que nous avons rencontrés. Ainsi ils retirent un peu d'argent de l'opération avant d'aller chercher des terres de cultures ailleurs.

« C'est l'arrivée du lotissement de 1992 qui a occasionné les premières ventes de terres ou parcelles non loties à Boromo. Cette politique de lotissement devrait nous déposséder de nos terres au profit de nos voisins riches. Avec le lotissement, nous paysans sommes expulsés de nos champs sans indemnisation ni dédommagement. L'Etat ne se préoccupe pas de nous, où nous allons nous installer pour cultiver et nourrir notre ventre. Alors pour ne pas être le grand perdant dans cette opération, nous sommes contraints à la vente de parcelles non loties pour nous faire de l'argent afin de substituer et d'entreprendre d'autres activités rémunératrices » [Dao Souleymane, Boromo le 18/12/03].

Les attitudes face à la puissance publique réalisatrice du lotissement

Pratiques de corruption

D'autres stratégies sont utilisées pour tenter de sécuriser l'obtention d'une parcelle lotie. Certains sont sûrs d'être attributaire d'une parcelle grâce à leur statut social, ou les connaissances qu'ils ont. Dans leur discours ils ne parlent pas de corruption mais de leurs relations.

« En 1992, je n'ai pas utilisé la corruption pour avoir ma parcelle ni le trafic d'influence. J'ai utilisé mes bonnes relations. Je suis un forgeron de naissance et la tradition donne beaucoup d'avantages aux forgerons auxquels il est difficile de refuser une quête, car ils sont toujours utiles pour la société. Je suis passé par le canal du Rav qui était de la commission du lotissement. Un mois après le dépôt de ma demande il m'a dit que c'était bon » [Tiabo Tamou, Boromo le 07/10/03].

Pour le lotissement de 1992, beaucoup sont passés par le Responsable Administratif Villageois de Boromo, qui était chargé de l'indication des parcelles et avait apparemment une influence sur les décisions de la commission. Que ce soit pour Siby ou Boromo, connaître le préfet semble être un atout sûr pour obtenir un terrain. De même qu'être un personnage important ou au moins reconnu est un atout de taille. Prenons par exemple le cas de Guira Boubacar. Il est membre de la famille du chef de village de Boromo et c'est un responsable politique important, membre influent du parti au pouvoir et ancien représentant de la province des Balé à la chambre des représentants à Ouagadougou.

« J'ai été attributaire d'une parcelle à Siby mais en toute vérité je n'étais pas sûr de l'avoir. J'ai déposé ma demande comme tout le monde et j'ai attendu. Entre temps comme j'ai des relations avec le préfet je lui ai rappelé ma demande et il m'a dit qu'il n'y a pas de problèmes. C'est à la sortie des listes d'attribution qu'on m'a annoncé que j'avais obtenu une parcelle » [Guira Boubacar, Boromo le 09/10/03].

Le mot de corruption est rarement prononcé. Ceux qui abordent ce sujet le plus facilement sont ceux qui ont tenté d'obtenir une parcelle grâce à leurs relations et ont essuyé un refus. Ils sont en général véhéments et accusent presque tous le Rav de Boromo de l'époque ou un membre du service de l'Environnement de Boromo qui était membre de la commission d'attribution.

Nous avons assisté à une discussion sur le sujet dans un cabaret de Wibõ et il est vraiment regrettable de ne pouvoir retranscrire ici l'ensemble des propos tenus par les paysans réunis. Beaucoup se disaient découragés face à un premier échec essuyé lors du lotissement de 1992 et en gardaient un ressentiment contre les « gens de Boromo ». C'est ce qu'illustre les passages de leur discours que nous avons choisi de retranscrire ici.

« Nous avons fait des demandes de parcelles, mon ami Mien Kandalou et moi-même. Nous avons vu le RAV de Boromo qui a promis de nous aider à avoir une parcelle. Nous lui avons fait des cadeaux de mil et de l'argent. Il a tout bouffé et nous n'avons pas eu de parcelle. Ce qui me fait le plus mal c'est que mon sac vide de mil est resté avec lui. J'avais acheté ce sac tout neuf pour mettre le mil pour lui faire cadeau et il n'a même pas été fichu de vider le mil pour me remettre le sac. Le RAV a mangé nos 4 tines de mil et dépensé notre argent pour rien. Nous n'avons jamais eu gain de cause. Qu'il y ait un lotissement à Boromo ou pas je m'en fous. Je suis bien à Wibõ (...). Je suis découragé. Nous avons payé pour déposer nos demandes. Ensuite notre tuteur a été gâté en cadeaux et n'a rien fait. Il nous a eu. Je ne me ferai plus avoir car on ne piétine pas deux fois les testicules d'un aveugle » [Yao Tiemene, Wibõ le 17/10/03].

« Moi je ne peux pas aller jeter mon argent en faisant les choux gras des escrocs de Boromo qui ne sont que des fainéants incapables de labourer la terre pour gagner honnêtement leur pitance de tous les jours. Les gens de Boromo surtout les Mossi sont jaloux des Winye de Wibõ parce qu'ils disent qu'on fait le malin à cause de nos fils du village qui sont de grands intellectuels et de grandes personnalités. Ce qui fait qu'ils ne veulent même pas nous voir. Alors ils se vengent sur nous refusant de nous donner des parcelles, alors que Wibõ a plus de terres que Boromo » [Mien Okana, Wibõ, le 17/10/03].

Pourtant malgré ces discours véhéments, force est de constater qu'il y a eu peu de protestations officielles. Les personnes qui ont essayé la corruption et pour qui cela a échoué ne contestent pas et ne savent pas devant qui apporter leurs récriminations. L'impression qui se dégage est que les informateurs admettent que c'est comme cela que ça se passe et que le fait qu'ils ont échoué ne veut pas dire que la pratique est mauvaise. Le même Yao Tiemene qui se plaint d'avoir été abusé par le Rav de Boromo nous a déclaré que ces pratiques n'étaient qu'une manière de « payer sa tête »⁷. Certains qui n'avaient pas utilisé la corruption en 1992 regrettent de ne pas avoir utilisé cette arme.

« J'ai fait une demande en 1992 mais je n'ai pas été attributaire car je n'ai pas corrompu aucun membre de la commission. Tous ceux qui ont donné en cachette de l'argent, du mil... ont été satisfaits. Si je l'avais su en son temps, j'allais corrompre les gens. Je suis même prêt à le faire cette fois-ci » [Boudo Okana, Boromo, le 13/12/03].

Devoir donner quelque chose à un membre de la commission pour être sûr d'avoir une parcelle semble être une formalité comme une autre. Quant aux responsables incriminés, ils nient évidemment profiter de leur position et expliquent ces discours par le dépit de ceux qui n'ont pas eu de parcelle.

« ...les insatisfaits ont toujours raconté du n'importe quoi » [Le Rav de Boromo, Boromo, le 17/12/03].

Il y a cependant eu certaines formes de protestation en 1992. En effet après la publication de la première liste des attributaires, certains se sont alarmés de n'avoir rien eu alors que d'autres avaient plusieurs parcelles. L'épisode nous a été raconté par Naon Ahmadou de Boromo, un des leaders de la contestation de l'époque. Il n'avait pas obtenu de parcelle à la première publication de la liste des attributaires. On lui a alors conseillé d'avoir recours à la corruption pour s'assurer une parcelle à la deuxième publication. Il a refusé en arguant qu'un pauvre comme lui ne pouvait pas se permettre de dépenser de l'argent pour quelque chose auquel il pouvait avoir accès gratuitement. Ils ont été une cinquantaine à réagir comme lui et ils ont organisé une marche de protestation en direction de la cour où est installée la chefferie coutumière mossi (les Guira). On leur a alors attribué une parcelle « pour nous faire taire » (Naon Ahmadou, Boromo, le 18/10/03). Mais cela reste un cas isolé au regard de toutes les plaintes qui nous ont été faites à chaque fois que nous abordions le sujet du lotissement de 1992.

Dans l'ensemble on constate donc une connaissance par tous des pratiques de corruption, mais qui n'aboutit pas à une entente pour protester et tenter d'instaurer des procédures transparentes. Beaucoup de paysans que nous avons interrogés et qui sont conscients de ne pas connaître les bonnes personnes se montrent néanmoins rassurés par ce qu'on leur dit de la façon dont les parcelles seront attribuées en 2004. En effet, si le fait de payer cash les cotisations garantit l'attribution de la parcelle, on peut penser que les pratiques de corruption seront moins importantes. C'est en tout cas un des buts affichés par la mairie avec cette décision.

La taxe de jouissance considérée comme un titre de propriété, la parcelle un enjeu de consommation comme un autre

Quand on pose la question des taxes de jouissance toutes les personnes interrogées savent ce qu'elles ont versé ou ce qu'elles devaient verser en tant qu'attributaires. Les opinions sur le montant de la somme dépendent en général de l'activité principale de chacun. Les paysans se

⁷ « Payer sa tête ». L'expression renvoie à une pratique ancienne qui consiste à concéder un avantage à quelqu'un pour en obtenir un service prisé. Par exemple, pour un propriétaire terrien, céder une terre infestée par les fauves à un exploitant qui pacifiera l'ensemble de la zone. Voir sur le sujet Jacob (2002 : 7).

plaignent de l'ampleur du montant demandé et ont été obligés aux lotissements précédents de payer en plusieurs fois. Le problème risque de se poser à nouveau en 2004 où les cotisations doivent être payées cash, ce qui risque de grever les budgets avant le paiement de la taxe de jouissance. Au moment de notre second passage à Boromo, la mairie connaissait d'ailleurs des difficultés avec les résidents du secteur 3 qui demandaient à ce que la contribution qu'on leur demande soit baissée de 35 000 Francs CFA à 20 000 Francs CFA. Par contre un consensus se fait au niveau des commerçants pour évaluer la somme demandée comme assez légère en comparaison de ce qu'ils devraient déboursier s'ils achetaient une parcelle déjà lotie.

Nous avons demandé à nos informateurs s'ils savaient à quoi servait l'argent des taxes de jouissance. Il est intéressant de remarquer que ce sont les plus âgés qui semblent le plus au fait de la manière dont sont employées les sommes récoltées. Ils savent notamment qu'une partie des taxes de jouissance va à la commune et qu'une autre partie revient à l'Etat⁸. L'un d'entre eux travaillait anciennement dans le cadre des collectivités rurales⁹. Il constate une différence avec la manière dont les communes sont gérées actuellement.

« A l'époque une partie des taxes de jouissance restait avec le commandant de Boromo. Celui-ci travaillait avec cet argent, l'autre partie allait à Ouaga. Avant, c'était les collectivités rurales, mais il y avait peu d'argent pour réaliser les projets. Actuellement il y a plus d'argent et les citoyens seuls peuvent aider la commune pour qu'elle travaille. Maintenant les gens sont mieux sensibilisés, mieux informés qu'avant. Avant c'était l'Etat qui payait tout pour les habitants : soins de santé, école... Maintenant c'est le contraire car c'est la population qui paie tout. Il y a donc un changement » [Lougé Adama, Boromo le 13/10/03].

Avec le lotissement, l'Etat distribue des droits privés aux résidents, qui sont tenus en échange de se responsabiliser socialement, en payant des taxes.

Seuls un ou deux paysans interrogés nous ont déclaré ne pas savoir du tout à quoi pouvaient servir les taxes de jouissance. Toutes les autres personnes nous ont dit que les taxes étaient sans doute destinées à la mairie et qu'ils pensaient qu'elles étaient utilisées pour les équipements collectifs, les services de voirie, etc. Certains se sont même plaints de ce que la mairie de Boromo ne faisait pas assez de réalisations concrètes, notamment en matière d'hygiène.

« L'argent des taxes sert au développement de la commune. J'ai vécu à Abidjan et j'ai beaucoup appris sur les communes. L'argent des taxes de toute nature doit servir à arranger la ville. Boromo est une ville très sale. On ne voit pas ce que le maire fait (...) » [Yao Kodjo, Wibõ, le 14/10/03].

Lorsqu'on leur demande s'ils voudraient en savoir plus, ils répondent tous par l'affirmative et insistent sur l'importance pour les citoyens d'être bien informés, pour que la collectivité soit bien gérée, et que tous acceptent de contribuer au développement de la ville.

Cependant, dans l'ensemble, l'impression qui ressort des entretiens est que, s'ils souhaitent réellement que l'état de la commune s'améliore, ce n'est pas pour cela qu'ils payent les taxes de jouissance. Pour eux le paiement –et le reçu qui est délivré à cette occasion– a pour utilité première d'être une preuve de propriété dans un éventuel conflit à ce sujet. Le lien entre taxation et viabilisation n'est pas fait. La plupart des parcelles distribuées en 1992 ne sont d'ailleurs pas encore viabilisées à ce jour et de toute façon tous les attributaires n'ont pas les moyens d'avoir l'électricité ou l'eau courante. Ce qui n'empêche pas les demandes massives de parcelles loties.

⁸ Respectivement au budget national (25%) et au budget provincial (20%). Le budget communal reçoit 30% et le fonds opération lotissement 25%. Voir loi n° 020/96/ADP.

⁹ Les collectivités rurales : héritières des sociétés de prévoyance et première tentative d'instaurer un budget décentralisé au niveau des chefs lieux de cercle. L'expérience a duré de 1960 à 1967.

Pour la plupart des enquêtés, le papier qui est délivré en échange du paiement de la taxe est la garantie de l'absence de contestation de leur présence sur la parcelle. L'exemple qu'a pris un cultivateur de Wahabou est significatif de ce point de vue. Pour lui le papier qui est donné en échange du paiement des taxes de jouissance est « *l'acte de naissance* » de la parcelle. Et il compare cet acte de naissance au reçu d'achat délivré lors de l'acquisition d'un vélo.

« Je ne sais pas ce que l'administration (mairie) fait des taxes de jouissance. La vérité est bonne à dire. Nous payons les taxes sans savoir ce que l'on en fait, car l'essentiel chez nous c'est d'avoir nos papiers de parcelles un point c'est tout » [Tomé Antuo Koffi, Wibò, le 10/10/03].

Les attributaires ne sont de toute manière pas pressés de régler les taxes. Pour le lotissement 1992 de Boromo, sept ans après le délai de paiement de la taxe de jouissance, 71,16% des parcelles attribuées n'avaient pas la taxe de jouissance soldée. De même, cinq ans après le délai légal de mise en valeur, 54,27% des parcelles attribuées ne le sont toujours pas (voir sur le sujet T. Sawadogo, 2004 : 7). Pourtant, malgré sa volonté affichée, il est difficile pour la mairie de retirer des parcelles.

Que les attributaires ne paient pas ou ne s'intéressent pas réellement à l'utilité des taxes de jouissance ne veut pas dire qu'ils ne souhaitent pas réellement que la ville soit plus salubre et que des équipements collectifs soient construits. Mais la commune semble être pour eux une entité distante, très éloignée, et sur laquelle ils n'ont que peu d'influence.

LES RAISONS DE L'ACQUISITION D'UNE PARCELLE : CONVERGENCE D'INTERETS ENTRE LES BESOINS DES POPULATIONS ET LA POLITIQUE COMMUNALE DE LOTISSEMENT

Les motivations qui poussent à acquérir une parcelle sont diverses et souvent liées à des stratégies individuelles et différenciées. Nous les détaillerons en les classant des raisons pratiques aux raisons plus profondes touchant aux valeurs et à l'image que l'individu se fait de lui-même dans son rapport avec la société. Un travail plus important serait nécessaire pour fournir une analyse plus poussée que celle que nous pouvons proposer dans ces quelques pages.

Permettre la scolarisation des enfants et leur assurer un logement en ville

La première raison invoquée par les investisseurs est le besoin d'un logement en ville pour les enfants qui fréquentent le lycée de Boromo. Habituellement, pour éviter que les enfants ne fassent la route tous les jours, les parents les logent chez des tuteurs, en général des parents. Beaucoup y sont mal traités parce que les tuteurs rechignent à faire des dépenses pour eux ou parce que les parents oublient d'envoyer assez de mil pour les nourrir. Cela amène beaucoup d'enfants à abandonner l'école. Or l'on sait que la scolarisation prend aujourd'hui beaucoup d'importance : il faut envoyer dans le secondaire les enfants qui ont « fait leurs preuves » dans le primaire. Pour au moins les trois quarts des personnes que nous avons interrogées, c'est donc cette raison qui les pousse à obtenir une parcelle en ville : y loger les enfants, les leurs mais aussi tous ceux de la famille et même du village qui en auraient besoin.

« Dans la grande famille il y a en tout 10 élèves fréquentant à Wibò et à Boromo [lycée]. Si la maison finit à Boromo, s'il y a beaucoup d'enfants au lycée on pourra mettre une femme qui dormira à Boromo pour les surveiller et leur faire la cuisine » [Yao Gasi, Wibò le 10/10/03].

Décongestionner la cour familiale, prévoir le futur

Certains souhaitent une cour en ville pour décongestionner la cour familiale actuelle, en prévision des mariages futurs de leurs fils. En effet vivre trop nombreux dans une même cour n'est jamais considéré comme bénéfique pour la cohésion à long terme du groupe. Ainsi Guira Boubacar qui vit à Boromo dans la cour familiale avec ses deux frères, leurs femmes et leurs enfants et avec sa femme et ses sept enfants.

« Nous sommes très nombreux dans cette cour familiale. Elle est de plus en plus étroite pour la vie ensemble. Quand mes enfants vont grandir, ils vont se marier, avoir des enfants... il est mieux que je prépare leur avenir en leur trouvant une parcelle à chacun. C'est mon souhait » [Guira Boubacar, Boromo, le 09/10/03].

Beaucoup insistent sur le fait que le lotissement, en permettant de décongestionner l'ancienne cour, est un facteur de liberté et de meilleure santé.

« Pour moi le lotissement est une bonne chose car il permet plus de liberté d'existence aux familles contrairement à l'habitat traditionnel où toute la grande famille loge et dort dans la même cour. Avec plus de 30 à 50 personnes dans la même cour, les conflits sont nombreux et les maladies aussi. Avec le lotissement chacun a sa cour et vit indépendamment de l'autre » [Yao Kumô Ta, Wibô, le 13/12/03].

De plus, les cultivateurs ont conscience que ceux qui réussiront à l'école trouveront certainement un emploi en ville. Ceux-là pourront donc s'installer dans la parcelle.

Nous n'avons rencontré aucun cas de personne souhaitant acquérir une parcelle en ville dans la perspective d'aller y habiter lui-même. La parcelle n'est pas un moyen d'accéder à la ville pour le demandeur lui-même, mais pour ses enfants ou pour plus tard. La cour familiale villageoise se divise et s'élargit, s'établissant également en milieu urbain.

« Je ne quitterai jamais mon village pour aller m'installer à Boromo, c'est hors de question. Mais avec les enfants on ne sait jamais » [Yao Kossi, Boromo le 09/10/03].

La préparation du retour des membres de la famille qui ont migré en Côte d'Ivoire entraîne également un besoin accru de parcelles. Beaucoup de migrants confient à un frère resté au village la tâche de trouver une parcelle en ville, pour y développer leur commerce ou avoir simplement un endroit où loger, la cour familiale étant souvent trop étroite.

« Avec la situation de guerre et le rapatriement massif des Burkinabè, il est judicieux d'avoir une parcelle à Boromo ou à Siby, pour éviter l'errance. Comme mon frère est commerçant à Abidjan il est conseillé qu'il investisse dans l'immobilier pour sécuriser ses capitaux car le commerce est une activité qui évolue souvent en dents de scie. En cas de faillite il pourra vivre des loyers et habiter quelque part » [Lougé Siaka, Kalembouly, le 09/10/03].

La ville choisie pour acquérir sa parcelle ne l'est pas au hasard. Nous avons rencontré un cas où ce sont les liens anciens avec une communauté qui explique le souhait de l'investisseur d'y obtenir une parcelle.

« Boromo est mon village d'origine¹⁰. Comme je suis un autochtone, je n'ai pas eu de difficultés pour obtenir une parcelle. L'objectif de cette parcelle c'est d'obtenir un chez-soi dans son village natal même si je n'ai pour le moment pas l'intention d'y retourner définitivement. De passage à Boromo, je peux y séjourner » [Sougué Nadji, Wibô, le 14/10/03].

Mais l'attachement à la ville est rarement la première raison qui pousse à y demander une parcelle. De manière générale, on peut remarquer que les villageois choisissent la ville la plus proche de leur village. Beaucoup d'habitants de Wibô (situé à cinq Kms de Boromo) nous ont expliqué que

¹⁰ Sougué Nadji est un descendant des Winye chassés de Boromo par le *jihad* et réfugiés à Wibô. Cependant à la différence de plusieurs autres familles, la sienne ne s'est jamais réinstallée à Boromo.

leur village était en quelque sorte un quartier de Boromo. Il existe un réseau de relations sociales (parenté et alliance) dense et ancien entre les deux communautés. Il est donc normal d'y chercher de préférence un terrain.

« A Boromo, les Sougué sont mes oncles maternels. (...) Donc Wibõ c'est chez nous, comme Boromo aussi c'est chez nous. C'est le [nâbini] (la fraternité des gens issus de la même ancêtre) qui a prévalu au choix de Boromo qui est ma source, ma patrie comme Wibõ. Quant au choix de Siby c'est parce que mon premier mari était un Ganou de Siby » [Yao Wuolimlé Sita, Boromo le 08/10/03].

Le choix de la ville peut aussi être stratégique. La ville peut constituer un lieu d'escale. Guira Boubacar, de Boromo souhaitait une autre cour mais il a préféré en acquérir à Siby plutôt qu'à Boromo car sa femme est originaire de Kalembouly, Siby étant à mi-chemin entre Boromo et Kalembouly.

Augmenter ses ressources financières

Une des raisons les plus invoquées, après la scolarisation des enfants, est l'augmentation des revenus. L'idée est de mettre en valeur les parcelles en construisant des maisons et de les louer. Lorsque les acquéreurs sont dans une stratégie collective, plusieurs frères installés au village ou en Côte d'Ivoire étant censés contribuer chacun pour leur part au fonctionnement de l'unité familiale, les revenus liés à la parcelle sont envisagés comme un revenu commun, géré par l'aîné du groupe, comme l'argent de la production cotonnière.

« L'argent de la location sera un revenu pour moi et je l'utiliserai pour subvenir aux besoins de la famille. Cet argent sera géré par moi car la notion de bien chez nous a une valeur collective dont la gestion est assurée toujours par l'aîné » [Tomé Yao, Wibõ le 19/10/03].

Il peut s'agir également de s'assurer un revenu individuel lorsque la vieillesse sera là, soit grâce à l'argent des loyers, soit grâce à l'exercice d'une autre activité que l'agriculture, devenue trop pénible.

« Quand la parcelle sera complètement mise en valeur je vais prévoir une boutique pour y faire le commerce quand je serai plus vieux. S'il y a assez de maisons construites, je mettrai certaines en location pour avoir un peu d'argent pour mes vieux jours » [Sougué Nadji, Wibõ le 14/10/03].

Mais le plus souvent c'est encore pour les enfants que l'on cherche à avoir un revenu supplémentaire grâce à une parcelle. En effet beaucoup prévoient de construire plusieurs petites maisons sur la parcelle. Dans l'une les enfants pourront loger, les autres pourront être mises en location et les revenus des loyers utilisés par les enfants pour leur subsistance.

« Comme j'ai beaucoup d'enfants à l'école aussi bien ici qu'à Boromo, cette parcelle aidera à résoudre les problèmes de logement des élèves à Boromo. Ensuite si la cour est mise en valeur, des gens pourront prendre des maisons en location et l'argent du loyer pourra supporter les dépenses des élèves » [Yao Gasi, Wibõ le 10/10/03].

Les jeunes pratiquant une double activité – la culture et la forge ou le commerce ou la sculpture sur bois – sont très intéressés par l'acquisition d'une parcelle en vue d'augmenter leurs revenus. La plupart continuent d'habiter au village, mais souhaitent une parcelle en ville pour toucher un marché plus grand. C'est le cas de Tiaho Noumassi qui habite Wibõ. A trente ans, il est l'aîné de sa fratrie et s'est associé avec ses deux petits frères pour exercer une activité de forgeron-sculpteur.

« Nous avons besoin de parcelles pour faire des ateliers et exercer notre métier de forgeron et de sculpteur. Ainsi nous serons plus connus et comme Boromo est un carrefour, nous aurons plus de clients. (...) Je ne m'installerai pas définitivement à Boromo, j'aime mieux Wibõ » [Tiabo Noumassi, Boromo le 16/10/03].

Le groupe des commerçants doit être distingué dans leurs motivations d'acquisition d'une parcelle. Très peu évoquent en premier lieu le problème de logement de enfants, sauf ceux qui

résident à Wibô. Pour les autres, acquérir des parcelles en ville peut avoir pour objectif d'augmenter le nombre de clients potentiels, en construisant de nouvelles boutiques, mais aussi d'obtenir des revenus par la mise en location, une phrase récurrente dans leur discours étant : « moi je suis commerçant j'ai besoin d'argent pour travailler ». L'argent des loyers serait utilisé comme fonds de roulement pour l'activité commerciale, leur permettant d'acheter et donc de revendre plus. On peut donc ici véritablement parler d'investissement et plus précisément de ce que les économistes appellent « investissement de capacité », visant à augmenter le volume des activités économiques.

« Je suis natif de Boromo. (...) j'ai des dépôts de boisson à Pa et à Poura. Je veux avoir un dépôt à Siby, c'est pourquoi j'ai sollicité une parcelle. J'ai ciblé ces trois villes en plus de Boromo pour accroître mes revenus. Si j'ai beaucoup d'argent je demanderai ou achèterai beaucoup de parcelles à Boromo parce que je sais que je suis capable de les mettre en valeur. Ainsi je construirai une maison d'habitation pour moi et ma famille et les autres parcelles construites seront mises en location. Moi je suis commerçant et j'ai besoin d'argent pour travailler. D'autres maisons peuvent servir de boutique » [Guira Yacouba, Boromo le 13/10/03].

La construction de maisons en vue de les louer est un point de clivage entre les commerçants et les cultivateurs qui n'ont pas d'activité secondaire de ce type. En effet, pour la plupart des cultivateurs la location n'est pas au premier plan des objectifs. Le logement des enfants, à court ou à long terme, est prioritaire, comme nous l'a déclaré Lazin Babika : « la location est bien mais pas plus que l'habitation, la sécurité du logement et le droit d'être chez soi et de vivre en toute liberté » [Lazin Babika, Balao, le 16/12/03]. Certains se défendent même avec véhémence de vouloir tirer à tout prix un revenu de leur parcelle et nient avoir ce qu'ils appellent une « attitude commerçante » : « La location c'est pour ceux qui veulent faire du commerce et qui mettent l'argent avant le reste. Chez moi c'est l'humanisme avant tout » [Tomé Konabé Boromo, le 12/12/03]. L'impression qui ressort est donc que même si les cultivateurs souhaitent augmenter leurs revenus grâce à la parcelle, ça n'est jamais dans leur discours le premier objectif, à la différence des commerçants.

Un autre moyen d'augmenter leurs revenus grâce aux parcelles pour les commerçants est de les revendre. Si la plupart des commerçants n'achètent pas les parcelles uniquement dans ce but, il en est pour qui c'est une activité envisageable. Kaboré Gombila Barthélémy a 38 ans. Il est originaire de Ouagadougou. Il s'est installé à Boromo dans les années 1990. Il y possède actuellement deux buvettes – le « Mouhoun Bar » et le « Petit Caïlcedrat » – et fait actuellement construire un troisième bar.

« Si quelqu'un a beaucoup de parcelles et qu'il est en règle devant l'administration, il peut revendre ses parcelles s'il ne peut pas tout mettre en valeur. Il suffit de mettre une partie en valeur et revendre toute la parcelle à prix d'or pour faire fructifier son chiffre d'affaires. Nous commerçants sommes des spécialistes de la vente de parcelles » [Kaboré Gombila Barthélémy, Boromo, le 16/10/03].

Le discours de Kaboré Gombila n'est pas celui de tous les commerçants, certains réagissent comme les paysans et disent ne vouloir vendre leurs parcelles qu'en cas de besoin absolu. On peut peut-être expliquer le discours de Kaboré Gombila Barthélémy par son origine étrangère à Boromo mais aussi par son dynamisme commercial. Le jour où nous l'avons rencontré il cherchait à vendre une parcelle mise en valeur pour le compte d'un propriétaire habitant Ouagadougou.

Dans le cas où l'on souhaite une parcelle en vue de réaliser des profits, le choix de la ville où demander ou acheter la parcelle n'est pas anodin. Si le but est avant tout d'augmenter son revenu, c'est la ville la plus dynamique économiquement qui sera choisie. Ici on peut noter une évolution puisque, comme on l'a vu, Siby qui a connu une expansion économique de 1952 à 1995 est actuellement en régression du fait de la fermeture de la gare ferroviaire. Les personnes qui avaient investi dans des parcelles n'en retirent donc plus le bénéfice attendu.

« C'est depuis 1970 que j'ai eu une parcelle non lotie à Siby. En ce moment la RAN marchait bien et chacun voulait s'installer à Siby pour développer des activités socio-économiques. Donc avoir une maison à Siby en son temps pouvait donner lieu à la location avant mon retour définitif de Côte d'Ivoire. Siby était peuplé et tout

marchait bien (...) Quand la RAN marchait, ma maison était souvent louée par les cheminots et le loyer m'apportait souvent des revenus. Actuellement rien ne va plus et la maison est occupée par une personne qui ne paie rien parce qu'elle est pauvre. Ce n'est pas bon de garder une maison vide, j'ai préféré quand même maintenir une présence humaine » [Sougué, Sibou Souleymane, Siby le 15/10/03].

A l'heure actuelle c'est plutôt Boromo qui exerce une attraction économique, notamment par sa situation de carrefour sur la Nationale n° 1, à mi-chemin entre Ouagadougou et Bobo Dioulasso. Le trafic routier, notamment grâce à la présence d'une importante gare routière, y est très dense. Selon le Secrétaire Général, le taux d'augmentation démographique de la ville lié aux seules migrations y serait de 2 à 3% par an.

Lougué Yacouba est habitant de Kalembouly, un village dans le voisinage immédiat de Siby où il vient d'être attributaire d'une parcelle. Il va également demander une parcelle à Boromo dans le cadre du futur lotissement.

« A Boromo même il y a plus d'enjeux qu'à Siby parce qu'il y a l'électricité (...). Boromo est un grand carrefour au niveau commercial. Je préférerais mettre d'abord en valeur ma parcelle de Boromo avant celle de Siby » [Lougué Yacouba, Kalembouly, le 15/10/03].

Certains interviewés nous ont même dit vouloir une parcelle à Ouagadougou ou à Bobo puisque les loyers peuvent être encore plus élevés là-bas et le nombre de personnes en recherche de logement plus important. Quelques-uns en possèdent déjà mais il s'agit des commerçant(e)s les plus riches que nous ayons rencontrés. Pour la grande majorité, une parcelle à Ouagadougou reste du domaine du rêve, compte tenu des moyens financiers importants que cela demande.

Sécuriser son épargne

Investir son argent dans une parcelle est un moyen de le sécuriser et donc de se constituer une réserve d'épargne. Jusqu'à très récemment l'épargne traditionnelle notamment chez les cultivateurs se constituait par achat des bœufs, que l'on revendait en cas de besoin. Mais cette façon d'épargner est de moins en moins populaire. En effet, ce sont habituellement les Peuls qui gardent les bœufs. Or suite à une mortalité élevée du bétail, à des vols répétés et à un vol généralisé dans le village de Wibō où 80 bœufs ont été dérobés en 2002, les Peuls n'ont plus la confiance des paysans. La grande majorité des paysans interrogés nous ont expliqué que les Peuls étaient « malhonnêtes ». Sur tous ceux que nous avons rencontrés, un seul confie toujours son troupeau à un Peul, car il est arrivé à s'attacher son gardien :

« Dans la famille nous avons beaucoup investi dans l'élevage de bœufs. Nous avons plus de 40 bœufs que nous faisons garder par un Peul que nous payons par mois ou annuellement. Il habite avec nous au village, nous le surveillons de près et il ne peut pas voler nos bœufs. C'est impossible (...). C'est parce que les autres Winye ont trop confiance aux Peuls qu'ils sont victimes de vol. Il ne faut jamais faire confiance à un Peul car ils sont tous malhonnêtes. (...) Comme il est bien traité par nous il est bonnête. (...) Un Peul, il faut le surveiller sinon il traite tout le lait des vaches au détriment des veaux » [Lougué Idrissa (de Kalembouly), Boromo, le 18/10/03].

Lougué Idrissa nous a expliqué avoir reçu une formation vétérinaire ce qui lui permet de contrôler le Peul qui garde son troupeau. Les autres paysans qui souhaitent continuer à épargner par l'achat de bœufs préfèrent changer de gardien et les confier à leurs enfants ; avec l'élevage familial ils sont sûrs d'éviter le vol.

D'autres choisissent de remplacer les bœufs par de l'épargne en banque, plus sûre. Beaucoup ont affirmé que suite aux vols ils avaient réalisé la nécessité de mettre leur argent en banque. Et ce n'est pas seulement le cas des jeunes.

« J'ai gardé l'ancienne habitude qui est celle d'acheter des bœufs pour l'élevage et les revendre en cas de besoin. Comme les Peuls sont de plus en plus détournés de bétail, je vais devoir épargner à la banque » [Yao Palou (72 ans) Wibô le 10/10/03].

Certains cultivateurs ont évoqué le remplacement de l'épargne par les bœufs par l'investissement dans l'immobilier.

« Comme les Peuls m'ont volé tous mes bœufs j'ai changé mon fusil d'épaule. Je fais l'élevage familial et comme il y a une banque villageoise qui vient d'arriver je vais y épargner et surtout demander aux jeunes d'y épargner afin de pouvoir supporter les funérailles de leurs parents défunts au lieu d'aller demander un crédit pour réaliser les funérailles de leur père ou mère. L'investissement dans l'immobilier est plus sécurisant et plus bénéfique que l'investissement dans le bétail à cause des Peuls qui ne sont que des escrocs, des menteurs et des voleurs » [Yao Kou, Wibô le 14/10/03].

Cependant, si un bœuf peut être revendu assez facilement en cas de besoin, il est plus difficile de dégager rapidement de l'argent d'une parcelle, qui n'est pas acquise pour faire face à des situations de détresse. Nous sommes revenus sur la question lors du second séjour à Boromo. Et il nous est apparu qu'on ne peut pas réellement parler du remplacement de l'épargne par les bœufs par l'investissement immobilier. L'épargne par le bétail se poursuit de manière générale et les bœufs – notamment les bœufs de trait – sont revendus quand ils deviennent trop vieux pour travailler. L'épargne réalisée grâce à l'investissement dans l'immobilier est plutôt une sécurité supplémentaire, un bien qui restera dans la famille, qui ne peut pas être volé et qui règle le problème du logement pour toujours. Le bœuf est un bien fongible alors que la parcelle n'est pas considérée comme telle.

« Je préfère vendre un vieux bœuf de trait qu'une parcelle. La parcelle est une chose pérenne, elle ne doit pas se vendre comme un bœuf » [Mien Kandalou, Wibô, le 18/12/03].

L'idée de l'investissement immobilier comme forme efficace de sécurisation de l'argent est particulièrement répandue chez les commerçants.

« Pour un commerçant investir dans l'immobilier est une bonne garantie pour préparer notre retraite de demain. L'immobilier est la meilleure des assurances d'un lendemain meilleur chez un commerçant » [Guira Yacouba, Boromo le 13/10/03].

« Il ne faut jamais avoir confiance au commerce. Ça marche aujourd'hui puis demain tout s'écroule. Alors il faut investir dans l'immobilier quand les choses marchent. C'est une forme de sécurisation de ton argent. J'ai donc choisi l'immobilier comme forme d'investissement » [Gnamou Bouréma, Boromo, le 14/10/03].

Le bien-fondé d'un tel raisonnement est démontré par ce qui est arrivé à Yao Wuolimlé Sita qui s'est fait cambrioler et dont le commerce est au bord de la faillite.

« Actuellement j'essaie de m'efforcer de redresser mon activité (...). Heureusement que j'ai investi dans l'immobilier sinon j'étais foutue » [Yao Wuolimlé Sita, Boromo, 8/10/03].

Eprouver de la fierté

Au-delà de ces aspects, il ressort de tous les entretiens, même ceux où cela n'est pas dit explicitement, que la parcelle est un bien qui entraîne un sentiment de fierté de la part de celui qui l'acquière. Ce sentiment de fierté peut venir pour les plus vieux de ce qu'à l'époque où ils ont acquis leur parcelle, peu avaient l'idée ou le courage de faire de même. Ils tirent un certain prestige du fait qu'ils ont devancé le progrès en acquérant une parcelle bien avant que cela ne soit la norme.

Tomé Kunabé, de Boromo, a 78 ans. En 1956, l'année du premier lotissement à Boromo, il avait 35 ans et était en Côte d'Ivoire depuis quatre ans. Il a demandé à son grand frère de faire une demande de parcelle pour lui. Seules quatre familles winye ont fait une demande comparable. La

plupart ont refusé d'entrer en matière en considérant qu'il n'appartenait pas à des personnes extérieures de diviser la terre pour la parceller et l'attribuer à eux, chefs de terre. Tomé Kunabé, qui a eu un raisonnement différent, se définit comme un moderniste¹¹.

« Les plus vieux Winye du lignage des fondateurs et les autres ont refusé qu'on parcelle la terre pour eux. Leur mentalité était rétrograde. Ils ont refusé d'avoir une parcelle en se disant qu'on ne divise pas la terre pour l'attribuer à des chefs de terre comme eux. Ils n'ont pas vu que les temps changent avec le modernisme qui étouffe nos valeurs traditionnelles (...). En 1956 comme j'étais en Côte d'Ivoire, j'étais plus évolué et plus tolérant qu'eux, très imbus de leurs coutumes » [Tomé Kunabé, Boromo, le 07/10/03].

Aujourd'hui certains vieux, comme Yao Gasi, nous ont dit regretter d'avoir refusé une parcelle en 1956 car ils étaient plus dynamiques alors et sa mise en valeur aurait été plus facile. De même mais pour Siby cette fois-ci, Lougué Adama de Kalembouly s'était vu proposer par son père dans les années 1960 une parcelle, ce dernier -chef de village de Kalembouly- l'ayant obtenu lors du premier lotissement. Lougué Adama avait refusé cette offre car il ne voulait pas quitter son village. Il le regrette aujourd'hui car cette parcelle était bien située. Il en a demandé une plus tard aux chefs de terre de Siby quand il s'est rendu compte de l'intérêt de posséder de la terre dans une ville dotée d'une gare ferroviaire active. Mais celle qu'il a obtenue était beaucoup moins bien placée que celle que son père lui proposait.

La fierté liée au sentiment d'être moderne n'est pas seulement le fait des vieux. Même les jeunes évoquent cette fierté qu'il y a à aller plus loin que les aînés dans la recherche d'un patrimoine pour la famille.

« J'ai été à l'école et l'esprit de modernisme me tente d'offrir à chaque enfant une parcelle pour plus d'autonomie » [Guira Boubakar, Boromo le 17/12/03].

Le sentiment de fierté lié à la possession d'une ou plusieurs parcelles peut aussi venir pour certains de la liberté qu'elle permet d'obtenir. C'est le cas pour des cadets comme Yao Kodjo Sito (Wibō) qui ne se sentent pas valorisés par le travail dans le champ familial et la gestion collective qui y est associée. Obtenir une parcelle devient un signe de son indépendance et prouve à l'individu qu'il peut réussir mieux avec ses propres forces de production. Nous verrons plus tard que c'est parfois aussi le cas des femmes.

Ne pas avoir vécu « cadeau »

Nous abordons le point commun à tous les entretiens, la motivation qui semble faire l'unanimité entre nos enquêtés lorsqu'on les interroge sur les raisons d'acquérir des parcelles: la volonté de laisser quelque chose aux enfants, de laisser une trace de soi après sa mort, de prouver aux générations futures et à toute la communauté que l'on n'a pas eu une « vie inutile ». Cette attitude ne peut pas être considérée comme récente et nos informateurs nous ont dit que leurs parents avant eux avaient les mêmes motifs lorsqu'ils laissaient à leurs enfants des bœufs et des terres collectives ([forba])¹². Les parcelles en ville sont simplement rangées plus haut dans la hiérarchie actuelle des biens nécessaires à la constitution d'un patrimoine. Presqu'un tiers des interviewés nous ont dit d'une manière ou d'une autre qu'« avoir une parcelle était un souhait pour tout bon père de famille ». Ainsi les enfants sauront que leur père était un bon père. Tomé Antuo Koffi, cultivateur et commerçant à Wibō, fait le lien entre l'héritage laissé par ses parents, la terre du [forba] et la parcelle qu'il laissera à ses enfants.

¹¹ Mais ce moderniste est par ailleurs membre du conseil des anciens de la chefferie de la terre de Boromo et devin réputé.

¹² Voir plus bas.

« Ainsi la terre héritée d'un ancêtre est un bien collectif et l'accès ne peut être interdit à aucun fils ou petit fils de ce même ancêtre. Nous pouvons dire que nos ancêtres n'ont pas vécu inutilement puisqu'ils nous ont laissé un domaine foncier qui est un moyen de production. De même chez moi, l'héritage de ma parcelle respectera les mêmes règles de l'héritage du [forba]. Ma parcelle sera un [forba] de l'union de mes fils et petits fils. Cela de manière à pérenniser mon nom et montrer que je n'aurais pas vécu inutile » [Tomé Antuo Koffi, Wibō le 10/10/03].

Il convient d'évoquer ici un cas particulier, celui des personnes ayant une responsabilité au niveau du village. Chez certains chefs de village en effet, on retrouve l'idée qu'acquérir une parcelle permet de ne pas être oublié, mais ici en sa qualité de responsable de toute la communauté. Grâce à l'existence de la parcelle, le village se souviendra toujours de son chef. Elle sera un bien commun, au service de tous.

« Si elle est mise en valeur, la parcelle sera un bien communautaire des gens de Balao à Siby parce que je suis chef et un chef doit être au service de tous. Donc aucun de mes enfants n'héritera de cette cour qui sera toujours à mon nom en mon souvenir. Mes enfants pourront la gérer mais dans un cadre de bien collectif pour eux et pour tout le village. Ce sera la cour du chef de Balao à Siby » [Ivo Banissé, Balao, le 10/10/03].

Ne pas « vivre inutile », en créant un bien commun voilà quelle semble être la motivation ultime pour acquérir des parcelles. Ce qui explique que la majorité des personnes que nous avons rencontrées – à l'exception des commerçants pour qui la parcelle a une utilité immédiate – ne semblent pas être pressés de mettre la parcelle en valeur. Pour certains, même s'ils ne peuvent pas le faire ce n'est pas grave puisque les enfants le feront, l'important étant de leur laisser quelque chose. Cela est exprimé clairement dans le discours de certains vieux : ils ont fait leur devoir de père en assurant l'obtention d'une parcelle pour leurs enfants et ceux-ci, par la suite, se débrouilleront pour la mettre en valeur.

« Avoir des parcelles, une ou deux cours mises en valeur permet de ne pas avoir vécu inutile aux yeux de ses enfants auxquels on laisse un héritage. Sinon, si tu ne laisses aucun héritage, ils te traiteront de simple buveur de dolo. Même si c'est des parcelles nues que je leur laisse, ils se débrouilleront pour la mettre en valeur, sinon c'est eux qui seront taxés d'incapacité » [Yao Kou, Wibō le 14/10/03].

Il ne faut pas en conclure que la mise en valeur n'intéresse pas du tout les acquéreurs de parcelle. Tous nous ont déclaré qu'elle était importante. Cependant les moyens manquent. Beaucoup – notamment à Boromo – sont en train de construire une ou deux petites maisons en banco et en tôle sur leurs parcelles, pour ne pas que la parcelle leur soit enlevée par la mairie qui a prolongé le délai de trois ans laissé à l'origine pour la mise en valeur. Mais on peut plutôt définir cette pratique comme de l'occupation de l'espace. La véritable mise en valeur est rarement commencée.

Si l'on ajoute à ces derniers éléments le fait que beaucoup d'interviewés nous ont dit ne pas avoir eu l'idée d'acquérir une parcelle avant que Boromo ou Siby ne lancent des opérations de lotissement, on peut conclure en faisant l'hypothèse que la multiplication des demandes de parcelles et d'achat de non loties tiennent à des comportements opportunistes, au fait qu'il faut en quelque sorte « saisir l'occasion ». Nous n'avons rencontré personne – mis à part deux ou trois paysans très déçus par les pratiques de corruption – qui ne souhaitait pas acquérir une parcelle. Son acquisition devient un témoignage des capacités du bon chef de famille. La mise en valeur est moins importante que le fait de laisser quelque chose en héritage. Avant on laissait aux enfants la terre et les bœufs. La parcelle vient s'ajouter à ces actifs aujourd'hui.

Les investissements des femmes : une occasion d'affirmer sa liberté ?

Les attitudes des femmes vis-à-vis des investissements dans des parcelles loties dépendent de leur statut matrimonial. Nous pouvons donc diviser ce groupe en deux. Il y a d'un côté des femmes

dont le parcours de vie prouve leur dynamisme et leur indépendance d'esprit. Mariées et divorcées plusieurs fois, commerçantes, membres d'associations de micro-crédit, leur discours insiste sur leur liberté face aux hommes et face aux autres femmes. L'acquisition de parcelles est la preuve de leur indépendance économique et de leur dynamisme. Yao Wuolimlé Sita possède cinq cours à Siby et quatre à Boromo. Ganou Korotimi, qui semble encore plus entreprenante, possède une cour à Ouagadougou, trois à Bobo Dioulasso, une à Siby et cinq à Boromo dont deux qu'elle a achetées à 250 000 Francs CFA et 600 000 Francs CFA. Parmi toutes les personnes avec lesquelles nous avons réalisé un entretien, ce sont ces femmes qui détiennent le plus de parcelles et de loin. Il faut bien sûr tenir compte du fait que, contrairement aux hommes, elles fonctionnent en quelque sorte en électrons libres. Elles ne mettent pas leurs revenus en commun comme le font la plupart des hommes avec leurs frères, mais cela ne suffit pas à expliquer cette différence. Leur indépendance semble développer chez ces femmes un esprit d'entreprise très important. Acquérir des parcelles et de la fortune est pour elles le moyen de mériter le respect des autres.

« Cohabiter dans la même cour est difficile quand vous êtes très nombreux. Se séparer de cette grande famille et construire ailleurs est l'expression d'une liberté affirmée. Je suis femme mais j'ai soif d'affirmer ma liberté. C'est pour cela que j'ai choisi d'investir dans l'immobilier. (...) Pour moi l'immobilier est plus qu'un investissement bancaire car on y gagne doublement. Avec le pouvoir économique on est respecté. Actuellement aucun fils, aucun parent, aucune autre personne ne peut me faire honte à cause de l'argent » [Ganou Korotimi, Siby le 09/10/03].

D'un autre côté, il y a des femmes vivant dans une cour familiale avec un mari et qui sont solidaires des stratégies de ce dernier. Elles ont acquis leurs parcelles en accord avec lui et parfois sur sa demande. L'exemple de Sinou Fanta, la femme de Sougué Kalifa de Boromo, est parlant. Elle nous a dit avoir obtenu sa parcelle en 1992 « grâce à son mari », qui a voulu qu'ils associent leurs parcelles afin que la cour d'habitation soit de dimension plus grande. Et si elle demande une parcelle au lotissement 2004, ce sera pour décongestionner la cour familiale, avec exactement les mêmes motivations que celles que nous avons évoquées jusqu'ici pour les hommes et sans jamais que ne soit prononcé dans son discours le mot de liberté. Elle considère que ses revenus –elle fait un peu de commerce– sont complémentaires de ceux de son mari, qu'elle et lui forment en quelque sorte une équipe dont le but est de subvenir aux besoins de leur grande famille.

Sinou Adjoua, qui elle aussi a eu des revenus très importants, a évoqué également la décongestion de sa cour et tient le même discours que Sinou Fanta à propos de sa situation de femme propriétaire de parcelles. Sinou Adjoua est très fière de sa situation et du fait qu'elle ait pu acquérir autant de parcelles mais elle renvoie l'explication de ce comportement à une stratégie convenue avec son mari.

« J'ai toujours travaillé avec mon mari qui était le trésorier. C'est une entreprise familiale initiée par moi et cautionnée par mon mari. J'ai eu un seul mari dans ma vie et lui et moi nous nous entendions bien dans nos activités économiques. J'ai travaillé pour mon mari. C'est normal car il était le chef de famille et je le respectais beaucoup. Aujourd'hui aucune femme ne veut travailler pour son mari. Elles sont égoïstes et ne travaillent que pour elles. Une bonne femme ne doit pas faire de différences entre elle et son mari si elle en a les moyens » [Sinou Adjoua, Boromo, le 13/12/03].

Les deux premières interviewées ont été mariées plusieurs fois et n'évoquent pas du tout de coépouses. Les autres n'ont été mariées qu'une seule fois et vivent avec leur mari et des coépouses. Les deux premières ont donc eu très vite dans leur vie à gérer un budget indépendant.

Acquérir une parcelle n'est donc pas automatiquement synonyme d'une affirmation de liberté pour les femmes. Certaines femmes acquièrent des parcelles pour aider les hommes. Mais pour certaines d'entre elles, avoir des parcelles à leur nom et montrer qu'on est capable de les mettre en valeur est un signe ostentatoire de leur indépendance au regard du monde extérieur. Il reste que peu de femmes ont ou cherchent à avoir des parcelles à l'heure actuelle. Ivo Tchigmindon nous a dit que pouvoir léguer des parcelles à ses enfants était son vœu le plus cher. C'est un

discours que nous avons l'habitude d'entendre dans la bouche des hommes. Il est plus rarement exprimé par une femme.

Conclusion intermédiaire

Toutes les justifications apportées à l'acquisition d'une parcelle en ville correspondent à des besoins réels qui étaient là avant que la commune ne décide des opérations de lotissement mais ne trouvaient pas à s'exprimer. La politique communale a donc correspondu à des attentes. L'offre a structuré la demande, en transformant des besoins latents en besoins réels. Les raisons d'investir sont multiples mais on remarquera surtout le rapport fort à la temporalité, à l'avenir des enfants et au souci de marquer son temps. Acquérir une parcelle en ville pour un paysan c'est émuler les ancêtres : être apte à doter les générations à venir d'actifs essentiels à la réussite dans la vie dans laquelle ils vont être plongés.

Si elle n'a pas amené pour l'instant la construction d'un nouvel espace public, la politique de lotissement a en tout cas été l'objet d'une convergence entre les intérêts communaux et les intérêts de la population.

LES CONTINUITES ENTRE LE MODE DE GESTION DU FONCIER RURAL ET LES INVESTISSEMENTS EN VILLE

A la lumière des éléments recueillis pendant les enquêtes, il est possible de mettre à jour des continuités existant entre d'une part la logique de gestion du foncier dans les sociétés rurales locales proches de Boromo (winye, mossi, marka) et d'autre part la manière dont, dans les mêmes sociétés, sont envisagés les modes d'appropriation et de gestion d'une parcelle acquise en milieu urbain, hors du terroir coutumier. Nous retiendrons ici le cas des seuls cultivateurs et des cultivateurs/commerçants, les commerçants qui pratiquent le commerce comme seule activité n'étant pas concernés par notre analyse.

Rappel

Nous allons d'abord faire un bref rappel des pratiques de gestion du foncier rural, centré sur l'exemple winye, de manière à présenter les éléments nécessaires à l'analyse des pratiques en milieu urbain.

Quelques temps après la première mise en culture des champs proches du village¹³, le fondateur de la communauté aidé de ses dépendants (fils, neveux utérins) crée en brousse, par défriche, un premier champ familial, appelé [*n̄amba*] (« grand champ »). En même temps qu'ils défrichent ce [*n̄amba*], les exploitants posent les bases du [*forba*], structure foncière de niveau supérieur qui contient à la fois le [*n̄amba*] effectivement cultivé, les [*cincao*] (voir plus bas) et une certaine quantité de terres de réserve pour servir aux besoins ultérieurs de l'agriculture itinérante. En effet, quand le fondateur indique l'emplacement du premier champ, il ne définit pas un endroit précis mais une direction de culture que le groupe d'exploitants suivra en épuisant progressivement les terres jusqu'à une limite naturelle (bas fond, rocher, arbres...). Quelques années plus tard, la reconnaissance intra-villageoise des limites de champs entre les différentes unités d'exploitation et

¹³ Généralement après au moins une année d'installation, voir paragraphe suivant.

la négociation des frontières avec les villages environnants, selon les réseaux d'alliance et la collaboration dans des activités telles que les chasses collectives, viendront établir de manière définitive l'étendue des patrimoines. Le [forba], stabilisé, apparaîtra alors comme le domaine commun des descendants en patriligne d'un groupe d'ancêtres défricheurs (généralement des frères utérins, voir plus bas), compris entre deux fronts de culture, les champs ouverts les premiers près du village ("les terres du bas") et les champs ouverts plus tard (les "terres du haut"), à la rencontre des terres défrichées par les villages voisins. Ce [forba] comprend à la fois des terres cultivées et des jachères [yorn] de grands champs [ñamba] et de champs "individuels" [cincao] ainsi qu'une quantité plus ou moins importante de terres stériles [die] et de "vieilles friches" [bibien], jamais mises en valeur. Sa possession ne peut donc pas être entièrement justifiée par une mise en valeur.

Lorsque la brousse est vaste et la famille nombreuse, les différents groupes de frères utérins, fils du fondateur sont encouragés à aller fonder leur unité d'exploitation à part de celle de leur père. Déjà détenteurs d'une part du domaine villageois, ils vont dans des brousses inexploitées jusque-là, créer à la fois de nouveaux [ñamba] et [forba].

Dans ce cas, les conditions exigées pour que les groupes utérins fassent scission sont que l'aîné de chaque groupe, au moins, soit marié et que ses membres soient suffisamment nombreux pour assurer la sécurité des travailleurs dans les champs. Pendant tout le XIX^{ème} siècle et une bonne partie du XX^{ème} siècle, la brousse n'est pas sûre. Aux razzias et guerres de la période précoloniale (razzias silmi-mossi, jibad de Mamadou Karantao, razzias zarma) succèdent, pendant l'époque coloniale, la révolte contre l'occupation française ("guerre des Marka", [meke yo]) en 1915-16, le mouvement millénariste [nana vo] (en 1934) et enfin les attaques des sociétés secrètes d'hommes-lions et d'hommes-hyènes qui se prolongeront jusque dans les années cinquante.

S'il y a scission de l'unité d'exploitation initiale, le fondateur, s'il est toujours vivant, reste avec ses fils les plus jeunes¹⁴. Chacun des groupes de frères qui s'autonomise crée un premier grand champ familial (également appelé [ñamba]) sur des terres de brousse proches du village. Il va permettre d'assurer la subsistance et les besoins en numéraire des membres de l'exploitation. Ce premier [ñamba] (dit [bomi ñamba]) créé en brousse par le groupe pionnier n'est pas partageable et n'est pas transférable à l'extérieur du groupe des ayants droit.

La gestion des champs de village et du [ñamba] primitif ([bomi ñamba]) est confiée à l'aîné du groupe utérin et la responsabilité de cette gestion se transmettra en primogéniture à l'intérieur de ce groupe. Il créera, quand les terres du premier [ñamba] seront épuisées, un second [ñamba] sur les « terres du haut » (éloignées de la communauté), et le groupe alternera ou combinera ainsi les cultures dans les deux espaces (situés sur le même [forba]), en fonction de leur niveau de fertilité. Parallèlement, les producteurs, à l'exception de l'aîné qui gère également les champs permanents au village, vont ouvrir des champs « individuels » ou des petits champs appelés [cincao]¹⁵) à côté du champ familial.

Les champs individuels

Les champs individuels ([cincao]) évoluent en fonction du cycle de l'unité d'exploitation. Lorsque les frères utérins du chef d'exploitation sont jeunes, ils cultivent en commun un seul [cincao]. Lorsqu'ils prennent de l'âge, se marient et ont des enfants, l'ensemble formé par un père et ses

¹⁴ En cas de scission de l'unité d'exploitation entre groupes de fils de différentes mères, le père reste en général avec les fils les plus jeunes (pour un exemple, voir plus bas).

¹⁵ Littéralement : « s'arrêter seul ».

ils cultivent à part un champ individuel qui est en fait une sorte de [*ñamba*] « virtuel » en attente de formalisation. Par ailleurs, les fils reproduisent la structure initiale : ils créent des [*cincao*] travaillés par groupes d'enfants de même mère. Ces mêmes jeunes peuvent également créer de petits champs personnels, appelés champs « de nuit » [*ñimbuo cincao*], cultivés très tôt le matin ou tard le soir.

La production des [*cincao*] n'est pas considérée comme portant préjudice ni à l'effort ni aux objectifs collectifs de l'exploitation. Leur culture est pratiquée en dehors du temps de travail consacré au champ familial¹⁶ et l'usage de leurs récoltes est libre en période d'abondance. Usuellement, elles viennent compléter celles du champ familial, dont les greniers ne sont ouverts qu'en début de saison hivernale. Dans une société obnubilée par la recherche de palliatifs aux risques d'aléa moral, l'encouragement à la production sur les [*cincao*] est une constante : cette politique « *ne fait qu'accroître le mil* » pour l'unité d'exploitation, comme on nous l'a répété constamment lors de nos enquêtes.

Les structures de la production

Le binôme grand champ ([*ñamba*])/petits champs ([*cincao*]) est à la base de la structuration de l'espace et de l'organisation du travail en pays winye et il se maintient jusqu'à nos jours, les différents champs se déplaçant simplement dans l'espace au fur et à mesure de l'épuisement des sols cultivés.

Le renouvellement des générations n'entraîne pas forcément de restructuration de l'unité d'exploitation ni donc de la répartition foncière. A la mort du chef d'exploitation, son puîné récupère à la fois ses fonctions et ses prérogatives : la gestion des champs de village, celle du [*forba*], celle du [*homi ñamba*] et la responsabilité de la production du [*ñamba*] cultivé en commun. Il cède alors son [*cincao*] à son cadet direct – entre-temps ses fils se sont mariés et ont d'autres champs individuels – lequel libère à son tour son propre [*cincao*] pour les plus jeunes... Ce système de rocade de terres et de fonctions, peut durer de nombreuses années.

Deux attitudes principales face à l'acquisition des parcelles

Selon le stade dans lequel est entrée l'unité d'exploitation, on trouve principalement deux attitudes en ce qui concerne l'acquisition des parcelles en ville. Les deux renvoient à des éléments que nous venons de présenter :

- si le cultivateur interrogé travaille avec ses frères (groupe utérin ou plus large) il va chercher à obtenir d'abord une parcelle pour l'ensemble de l'unité d'exploitation, qui sera héritée par son frère cadet. Puis, s'il en a la possibilité, il va chercher à obtenir une deuxième parcelle qui sera pour ses descendants directs seulement. S'il en a les moyens, il tentera de trouver une parcelle pour chacun des groupes d'enfants de même mère qui résident dans sa cour. Il faut cependant noter que cette attitude est surtout fréquente chez les aînés des fratries concernées. C'est souvent l'aîné ou à défaut, si l'aîné est vieux ou absent, celui qui le suit immédiatement qui s'occupe de trouver une parcelle commune. Ceux qui viennent ensuite peuvent se consacrer à la recherche d'une parcelle pour leur famille restreinte,
- si le cultivateur travaille avec ses fils, il va chercher à obtenir une parcelle pour toute la famille, qui sera léguée au fils aîné. Puis il tentera d'acquérir une parcelle pour chaque groupe de fils utérins ou, s'il le peut, pour chacun de ses fils.

¹⁶ Le matin, tôt et les jours de repos hebdomadaires.

Bien entendu, il existe des cas particuliers, des paysans qui sont mécontents de la gestion collective de l'unité d'exploitation et pour qui la parcelle est un moyen d'y échapper, mais relativement à tous les entretiens effectués ce sont des cas rares et qui nécessiteraient une enquête plus approfondie pour être analysés avec pertinence.

Similitudes au niveau des pratiques de gestion...

Dans la plupart des cas, la parcelle acquise par le chef d'exploitation est perçue comme devant être gérée dans une perspective de bien commun, soit au niveau du groupe de frères utérins, soit au niveau de l'unité composée du père et de ses fils. Elle doit être utile à tous si elle est destinée au logement. Et si elle est destinée à la location, les revenus qu'elle permettra de dégager devront couvrir les besoins de toute la famille. Comme pour le champ de brousse familial, c'est l'aîné qui en assure la responsabilité, qui se transmet en primogéniture et en ligne collatérale. Si la parcelle est au nom de l'aîné, cela ne veut pas dire pour autant qu'elle lui appartient en propre.

« Cette parcelle mise en valeur sur la base des fruits de l'effort physique de chacun de nous est un bien que je gèrerai en tant qu'aîné. Après moi ce sera mon frère cadet et ainsi de suite » [Tiabo Wanlé, Wibô le 19/12/03].

...que l'on retrouve, à quelques exceptions près, au niveau de l'héritage

On retrouve de manière générale cette vision collective au niveau de l'héritage. Pour certains cultivateurs que nous avons rencontrés, la continuité est claire entre les modalités d'héritage pratiquées au niveau des terres de village et des terres de brousse et celles qu'ils prévoient de mettre en œuvre pour leurs parcelles en ville. La parcelle commune continuera de bénéficier à l'ensemble du groupe après la mort du chef d'exploitation, que ce soit le frère cadet ou le fils aîné qui en assure la gestion. Beaucoup disent qu'ils veulent interdire le changement de nom de l'attributaire de la parcelle après leur mort, de manière à ce qu'aucun frère ou fils ne puisse accaparer la parcelle dans son intérêt propre. Même lorsqu'il s'agit d'une parcelle acquise dans une perspective individuelle, beaucoup sont persuadés qu'elle sera utilisée comme un patrimoine par le petit groupe de descendants directs de l'attributaire.

« Mon héritage doit se faire collectivement dans l'intérêt de tous sous la gestion du fils aîné. Ma parcelle restera toujours à mon nom. Ils diront que c'est la maison de leur père et nom d'un tel fils du père. Ainsi le droit d'accès collectif demeurera » [Tomé Bedo, Wibô le 13/10/03].

Prenons l'exemple de Lougué Boukary. Il se présente comme simple gestionnaire de la parcelle acquise par son père, Lougué Adama, et il dit le faire au nom des intérêts de tous les enfants de ce dernier. Lougué Adama est toujours vivant mais comme il est vieux, il a confié la gestion de sa parcelle à Boukary. Celui-ci n'est pas l'aîné de ses fils mais le plus âgé des fils et filles habitant à Boromo.

« La deuxième cour où il y a le moulin est la parcelle que mon père m'a donnée. Mais je ne peux pas dire qu'elle m'appartient tout seul. Comme c'est loti maintenant si j'arrive à la mettre en valeur ce sera dans l'intérêt de tous les fils même si les autres n'ont pas contribué à la mise en valeur. Un don du père au fils aîné est un bien collectif pour tous les fils » [Lougué Boukary, Boromo, le 18/12/03].

Lougué Boukary dit que le bénéfice de la parcelle une fois mise en valeur ira à tous, quelque soit la participation de chacun à cet effort d'investissement. Nos informateurs nous ont répété cela plusieurs fois mais Lougué Boukary explique également que certains des frères qui bénéficieront de la parcelle vivent ailleurs au Burkina ou à l'étranger et ne participent pas du tout à l'effort collectif pour l'éducation des enfants. C'est moins courant.

Une attitude fréquente est en effet de vouloir accorder l'héritage de la parcelle à ceux qui ont œuvré pour en permettre concrètement l'acquisition par le chef d'exploitation. Ces conceptions renvoient, pour reprendre C. Meillassoux, aux "rapports viagers organiques" (1982 : 64) qui caractérisent les rapports de production dans la communauté domestique et au cycle d'avances et de restitutions entretenu entre groupes d'âge. Les aînés qui ont nourri les cadets dans leur jeunesse bénéficient de l'autorité et du pouvoir de gestion sur les biens accumulés (terres, bétail, argent) et les cadets qui nourrissent les aînés dans leur grand âge bénéficient des actifs que ces derniers ont pu acquérir grâce au travail de tous. Cependant, étant donné la structuration de l'exploitation autour des enfants de même mère chez les Winye et l'émancipation économique rapide des groupes d'enfants premiers-nés, le père se retrouve souvent en fin de vie à dépendre pour sa subsistance de ses enfants derniers-nés, avec lesquels il cultive. Il peut alors choisir de favoriser ce groupe d'utérins notamment lors de l'acquisition de parcelles en ville.

« Mes fils aînés m'ont abandonné tôt pour aller cultiver à leur compte. Je ne profite en rien d'eux parce qu'ils sont chefs de leur unité de production. C'est plutôt mes fils cadets tels Jomo et Bissinadié qui cultivent pour me nourrir. Ils fournissent beaucoup d'efforts pour s'occuper de moi et de leur mère et je ne veux pas brimer leur droit à l'effort en donnant l'héritage de ma parcelle à mon fils aîné. Chez moi c'est hors de question. C'est ceux qui m'ont nourri lors de ma vieillesse qui auront l'héritage de ma parcelle » [Yao Gasi, Wibõ, 18/12/03].

La patrimonialisation de la parcelle

Certes, la propriété collective de la parcelle n'est pas que le résultat d'une volonté. Elle est également le résultat d'un manque de moyens. Beaucoup de chefs d'exploitation nous ont déclaré que s'ils le pouvaient ils chercheraient une parcelle pour chacun de leurs fils mais qu'étant donné leurs revenus, ils voulaient satisfaire en priorité chaque groupe de frères utérins, en suivant les pratiques en usage au niveau de la production agricole.

« Celui qui a trois femmes et beaucoup d'enfants sait qu'il ne pourra jamais avoir une parcelle pour chaque enfant. C'est un rêve. Dans ce cas de figure il faut donner une parcelle par groupe de fils appartenant à la même mère » [Tomé Bedo, Wibõ, le 13/10/03].

Cependant, même dans le cas où le bien est acquis de manière individuelle et dans le but de rompre avec la gestion collective (dans laquelle tous les agriculteurs ne se retrouvent pas) la patrimonialisation paraît être l'horizon inexorable de la parcelle urbaine. Soit parce que le système d'autorité qui confère le pouvoir aux plus âgés se maintient (même s'il y a eu séparation au niveau de l'unité d'exploitation) et fait que chacun des membres du groupe de parenté sous l'autorité d'un même aîné se sent détenteur de droits vis-à-vis de la parcelle, même si elle a été acquise grâce aux efforts d'un seul d'entre eux, soit parce qu'après la mort de son acquéreur elle devient immédiatement un bien commun pour ses descendants directs.

« La maison que je vais construire à Boromo sera d'un intérêt collectif. Chez nous on est l'auteur d'un bien mais l'utilisation de ce bien est collective. C'est pour d'abord servir de logement aux enfants de ma famille et du village. (...) C'est sur l'économie de mon effort individuel que j'ai pu avoir la parcelle. En principe l'héritage de la maison devra revenir à mon fils aîné mais comme il sera sous la responsabilité d'un oncle c'est lui qui supervisera » [Yao Kumõ Ta, Wibõ le 13/12/03].

« Les trois parcelles que nous avons à Boromo et à Siby sont des biens collectifs. L'héritage sera fait par celui qui me suit en âge (cadet) en ce qui concerne les biens, les parcelles loties. J'ai beaucoup d'enfants. Qui va hériter et laisser qui ? Ce sont des conflits inutiles. Chez nous tout se fait collectivement et non de manière individuelle comme chez les blancs. Comme l'énergie du travail est collectif, le partage, l'héritage sont aussi collectifs » [Lougué Idrissa, Boromo, le 18/10/03].

Objectif premier : préserver la parcelle

Le lotissement donne des droits individuels sur la terre suffisamment solides pour encourager l'acquisition de parcelles. Cependant, l'acquéreur ne profite pas de ces droits pour s'émanciper de son groupe social. La parcelle une fois acquise prend immédiatement le statut d'actif, partie intégrante du patrimoine des générations à venir. Elle n'est donc pas cessible dans n'importe quelles conditions.

« L'héritage de ma cour se fera collectivement au nom de mes frères et mes fils pour empêcher la vente de la cour... Quand mes petits frères et fils sauront que c'est un bien collectif dans l'intérêt de tous, ils s'engageront à mieux protéger la cour et ne pas la vendre » [Yao Tuo, Wibô le 14/10/03].

Privatisation sans individuation

La meilleure garantie du maintien de droits collectifs sur la parcelle réside dans son mode d'acquisition ou dans son mode de mise en valeur. On retrouve ici aussi le système de mise en valeur du foncier rural, notamment des grands champs, défrichés par un groupe de frères utérins et dont tous les descendants peuvent se considérer comme ayants droit à partir du moment où ils peuvent se prévaloir de l'effort d'un de leurs ascendants directs. L'exemple de Tomé Yao a déjà été évoqué. Son petit frère qui vit en Côte d'Ivoire a acheté une parcelle lotie à Boromo. Tomé Yao participe à sa mise en valeur. Si la cour est en location, dit-il, c'est lui qui percevra l'argent de la location et il s'en servira pour les besoins de toute la famille. A l'inverse, la parenté proche et le souvenir du travail en commun peut amener des agnats à s'entraider dans les investissements. Mien Kandalou s'est séparé de son frère aîné au niveau de la production mais il envisage d'aider le fils de ce dernier s'il obtient une parcelle :

« Je considère que Sito, le fils de mon aîné est aussi mon fils et nous nous aiderons à la mise en valeur des parcelles obtenues » [Mien Kandalou, Wibô, le 18/12/03].

CONCLUSION

Nous nous sommes concentrés sur les similitudes que nous avons rencontrées entre les pratiques concernant le foncier rural et la vision qu'ont les cultivateurs de la parcelle en ville. Un travail de plus longue durée serait nécessaire pour vérifier les liens qui ont été faits. Néanmoins cette mise en perspective de la logique de gestion du foncier rural et de la logique de gestion et de transmission du patrimoine constituée par la parcelle amène à formuler quelques conclusions provisoires.

La réalisation de lotissements dans les communes entraîne bien une privatisation du domaine foncier communal, puisqu'elle s'accompagne d'une sécurisation de la propriété. Mais cette privatisation n'entraîne pas d'individualisation. Même quand la parcelle est gérée au profit du détenteur seul et de sa famille restreinte, elle devient immédiatement un bien collectif après sa mort. La parcelle fait le lien entre les générations, dans la totalité signifiante d'un groupe qui fait de sa capacité à durer et à s'adapter à la modernité une fierté.

« Après ma mort c'est la même forme de gestion collective qui va continuer car mes petits frères ont été formés dans ce sens. Mon père m'a formé ainsi et j'ai transmis ces valeurs à mes frères et fils. En Afrique de manière générale, la gestion collective est de rigueur... C'est pour cela qu'on parle de la « grande famille » pour dire que le bien d'un frère, d'un parent, est aussi mon bien. En Afrique, les joies et les peines sont partagées. Nous sommes solidaires. . On n'existe pas tout seul en Afrique car c'est autrui qui fait de moi un homme au vrai sens du terme... C'est différent chez vous les blancs... » [Konaté Drissa, Boromo le 18/10/03].

A l'heure actuelle au Burkina Faso, Boromo et Siby ne sont pas les seules communes à mettre en place des opérations de lotissement. L'ensemble du pays connaît des opérations de restructuration foncière, qui sont directement liées à la politique de décentralisation. L'enquête que nous avons réalisée confirme l'existence de stratégies trans-territoriales. Les opérations de restructuration, décidées par les édiles, sont extrêmement bien accueillies par des individus qui se situent hors des frontières communales. En ce qui concerne les habitants des villages entourant Boromo et Siby – car il serait hâtif de tirer des conclusions générales d'une enquête géographiquement très ciblée – ces opérations de lotissement viennent visiblement combler des attentes. Elles permettent de produire des actifs nouveaux qui viennent s'ajouter à l'ensemble des éléments qui constitue le patrimoine familial (bœufs, terres de brousse...). La parcelle est vue non comme un élément extérieur à l'unité de production familiale mais comme un moyen de son prolongement en ville.

La transformation de la ville en frontière économique (voir sur le sujet Kopytoff, 1987), par la remise en question des droits coutumiers sur celle-ci, attire les investissements paysans des villages voisins, cherchant à doter les jeunes générations des biens qui seront nécessaires à la vie de demain. En ce sens, ils se révèlent admirablement aptes à négocier les changements qu'entraîne la modernisation. Bien entendu, comme l'indique l'étude de la CTP (2004 : 10), nous ne disposons pas à l'heure actuelle de tout le recul nécessaire pour tirer les leçons des investissements qui sont en train de se faire et les discours que les enquêtés tiennent à leur propos auront probablement changé lorsque leurs enfants ou petits-enfants seront à la gestion des affaires. On rappellera notamment l'exemple de Ouagadougou où les parcelles appropriées dans les années 1970 dans la même perspective de développement familial ont été pendant longtemps insuffisamment mises en valeur et ont souvent suscité, une fois le chef de famille décédé, des conflits violents entre parents sur la destination de l'héritage (pour un exemple, voir S. Froidevaux, 2004).

BIBLIOGRAPHIE

Loi n° 020/96/ADP portant institution d'une taxe de jouissance pour l'occupation et la jouissance des terres du domaine foncier national, IVème République

Textes portant réorganisation agraire et foncière. Loi n° 014/ADP/23/5/96. Décret 97-054/PRES/PM/MEF/6/2/97.

CTP

2004, Observations croisées sur les conditions de gestion des espaces publics dans le cadre de la décentralisation au Burkina Faso, ACE-Recit, 58 p. + annexe

Fofana, Habibou

1996, Esquisse d'une archéologie du peuplement : inscriptions historiques et rapports sociaux actuels à Boromo (Burkina Faso), Notes de travail, Gril, n° 2, 22 p.

Fofana, Mouhéta

1985, La mise en place du peuplement dans le village de Wahabou, Mémoire de maîtrise d'histoire, Ecole Supérieure des Lettres et Sciences Humaines, Département d'histoire et d'archéologie, Université de Ouagadougou, 190 p.

Froidevaux, Sylvain

2004, Du microcosme au macrocosme. Habitat, sociabilité et pouvoir au Burkina Faso, in L. Monnier et Y. Droz (sous la dir.), Côté jardin, côté cour. Anthropologie de la maison africaine, Nouveaux Cahiers de l'IUED, Paris, Genève, PUF/IUED, pp. 71-85

Hanryon, Samuel

1995, Mimétisme institutionnel : un exemple de greffe réussie. Les relations pouvoir moderne, pouvoir traditionnel à Boromo, ville du Burkina Faso, Mémoire de troisième année Service public, Université Robert Schuman, Institut d'Etudes Politiques, 186 p.

Jacob, Jean-Pierre

1988, Le sens des limites. Maladie, sorcellerie, religion et pouvoir chez les Winye, Gourounsi du Burkina Faso, Thèse de doctorat en Lettres, Université de Neuchâtel, 384 p.

2001, Systèmes locaux de gestion des ressources naturelles et approches développementalistes : le cas du Gwendégué (centre-ouest Burkina Faso), *Autrepart* (19), pp. 133-153

2002, La tradition du pluralisme institutionnel dans les conflits fonciers entre autochtones. Le cas du Gwendégué (centre ouest Burkina Faso), Document de travail de l'Unité de Recherche 095, n° 3, 40 p.

Kambou-Ferrand, Jeanne-Marie

1993, Peuples voltaïques et conquête coloniale 1885-1984, Paris, ACCT/L'Harmattan, 478 p.

Kopytoff, Igor

1987, The Internal Frontier: The Making of African Political Culture, in I. Kopytoff (ed.), *The African Frontier. The Reproduction of Traditional African Societies*, Bloomington, Indiana University Press, pp. 3-84

Koté, Blamani

1982, Les Marka et l'Islam dans la boucle de la Volta noire. du Jihad d'El Hadj Mahamoudou Karantao aux débuts de la colonisation française (1820-1915), Mémoire de maîtrise d'histoire, Ecole Supérieure des Lettres et des Sciences Humaines, Département d'histoire et d'archéologie Université de Ouagadougou, 145 p.

Meillassoux, Claude

1982, Femmes, greniers & capitaux, Paris, Maspero, 250 p.

Sawadogo, Tonguin

2004, Les opérations de lotissement, ACE-Recit, mimeo, 8 p.

Soubeyran, Roland

1998, Le masque, la daba et le bic. Etude sur l'innovation sociale de la commune de Siby, au Burkina Faso, Mémoire présenté en vue du Diplôme de l'EHESS, EHESS, Marseille,

130 p.

ETUDES RECIT

Septembre 2004

- Etude RECIT n° 1 L'organisation des chances de vie dans la décentralisation burkinabé. Programme de recherche RECIT, 2004, 16 p.
- Etude RECIT n° 2 Les investissements des ruraux en milieu urbain. L'exemple des lotissements à Boromo et Siby (Province des Balé, Centre-Ouest du Burkina Faso), Delphine Langlade, J.-P. Jacob, 2004, 43 p.
- Etude RECIT n° 3 La mobilisation physique et financière dans le cadre du développement local : Exemples pris dans les provinces du Bazéga, du Boulgou et du Zoundwéogo (centre-sud du Burkina Faso) Maurice Yaogo, 2004, 51 p.
- Etude RECIT n° 4 La mobilisation financière dans la commune de Boromo, Tonguin Sawadogo, 2004, 42 p.
- Etude RECIT n° 5 Les prélèvements locaux dans la commune de Boromo : Une analyse des perceptions et des pratiques d'acteurs, Mahamadou Diawara, 2004, 19 p.
- Etude RECIT n° 6 En préparation : Sécurité foncière, bien commun, citoyenneté. Quelques réflexions à partir du cas burkinabè, J.-P. Jacob, 2005, 27p.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

**Direction du développement
et de la coopération DDC**