

FACTEURS ET IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DE LA VENTE DES TERRES DANS LA COMMUNE DE SAPOUY

Souleymane KARAMBIRI

Centre Universitaire de Gaoua / Université Nazi BONI

ke_souleymane02@yahoo.fr

Abdoul Azise SODORE

Université Joseph KI-ZERBO

sodoreazise@gmail.com

Abdoul Bagui SAWADOGO

Ecole Normale Supérieure Université Joseph KI-ZERBO

Résumé

Au Burkéna Faso, la spéculation foncière est un phénomène très répandu dans les milieux urbains ou ruraux où de nombreuses superficies sont vendues à des promoteurs immobiliers et à des particuliers. Dans la commune de Sapouy, ces dernières années sont marquées par une forte vente des terres par les populations autochtones. L'objectif principal de cette étude est d'analyser les facteurs et l'impact socioéconomique de la vente des terres dans la commune de Sapouy. Pour ce faire la méthodologie adoptée combine la recherche documentaire et des enquêtes terrains. La recherche documentaire a consisté à recueillir les données secondaires. Les enquêtes terrains ont concerné en plus de la ville de Sapouy, 23 villages de la commune et ont permis de collecter les données primaires. Au total 200 personnes ont été enquêtées et interviewées. Les résultats montrent que les raisons socioéconomiques sont à l'origine des ventes des terres dans la commune. Cette vente des terres a conduit à une réduction des espaces cultureux, des pâturages et des revenus économiques des femmes suite à leur interdiction de cueillir les fruits de karité et de néré sur les terrains vendus, posant du coup la question de fonctionnalité de l'espace et de la précarité des droits fonciers de catégories sociales vulnérables.

Mots clés : *vente des terres, impacts socioéconomiques, Sapouy, Burkéna Faso*

Abstract

In Burkéna Faso, land speculation is a widespread phenomenon. Whether in urban or rural areas, many areas have been sold either to real estate developers or to individuals. In the commune of Sapouy, recent years have been marked by a strong sale of land by the indigenous populations. The main objective of this study is to analyze the factors and socio-economic impact of land sales in the commune of Sapouy. To do this, a methodology has been adopted. It combines documentary research and field surveys. The literature search consisted of collecting secondary data. In addition to the city of Sapouy, the field surveys concerned 23 villages in the commune and made it possible to collect primary data. A total of 200 people have been surveyed and interviewed. The results show that socio-economic reasons are at the origin of land sales in the commune. This sale of land has led to a reduction in women's cropping space, pastures and economic

income following their ban on picking shea and néré fruits on the land sold, raising the question of the functionality of the space and the precariousness of the land rights of vulnerable social categories.

Key words: *Sale of land, Socio-economic impact, Sapouy, Burkina Faso*

Introduction

L'accès à la terre et la gestion des ressources renouvelables sont au cœur des questions de développement agricole et de gestion durable des écosystèmes. En Afrique occidentale, la question foncière se caractérise par une marchandisation croissante et une compétition accrue entre acteurs, tant ruraux qu'urbains, investissant dans la terre (CLAIMS, 2006 : 1). La forte croissance démographique, le développement des cultures destinées au marché et des changements dans les systèmes de culture (développement de plantations pérennes, disparition des systèmes de culture itinérants, raccourcissement de la durée des jachères) ont conduit à une augmentation de la valeur de la terre et à l'individualisation des droits fonciers. Le résultat est la monétarisation croissante de l'accès à la terre à travers la vente et la location de celle-ci (CLAIMS, *Ibid.* : 4). En effet, environ 50 à 80 millions d'hectares ont été vendus au cours des cinq dernières années à travers le monde. Environ 200 millions d'hectares ont été vendus, loués, cédés ou font l'objet de négociations en vue d'une transaction foncière à grande échelle au cours des dix dernières années. L'Afrique, continent en pleine mutation, semble être la plus touchée par ce phénomène de spéculation foncière (SOS Faim, 2011 : 11).

Au Burkina Faso, le mode d'accès à la terre a connu une mutation au fil des années. Par le passé, la gestion foncière se faisait essentiellement selon les règles traditionnelles (coutumières). Cependant, les politiques foncières ont connu une évolution au cours des trente dernières années. En effet, sous le Conseil National de la Révolution (CNR) en 1984, à travers l'Ordonnance n°84-050/CNR/PRES du 04 août 1984 portant Réorganisation Agricole et Foncière (RAF), la terre était la propriété exclusive de l'État. Cependant, les révisions successives des textes portant RAF en 1991, 1996 et 2012 ont conduit, d'une part, à la suppression du monopole foncier de l'État et l'instauration du principe de l'appropriation privative des terres par les particuliers, d'autre part. Aussi, la politique foncière a connu une évolution avec l'adoption de la politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural (PNSFMR) en

2007 et de la loi portant régime foncier rural en 2009. L'effet juridique de ces politiques publiques a été la prise en compte de la spécificité de la question foncière en milieu rural par l'institution de la possession foncière rurale (Ouédraogo, 2015 : 7 ; Karambiri, 2022 : 443). Les différentes réformes ont abouti à l'instauration de la propriété privée foncière (depuis les textes portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso de 1991), au détriment de la propriété communautaire qui caractérise le système traditionnel burkinabè. L'instauration de propriété foncière privée et l'intégration des économies traditionnelles dans le marché mondial ont significativement contribué à faire de la terre un bien individualisé, amorçant le démantèlement progressif de la propriété collective de la terre ainsi que son caractère non marchand qui avait pourtant toujours prévalu dans les sociétés traditionnelles africaines (Ouédraogo, 2014 : 26).

Un autre facteur qui a contribué à la monétarisation des terres est l'agrobusiness. En effet, dans la seconde moitié des années 1990, « l'agrobusiness » a été introduit au Burkina Faso avec pour mission d'accroître les performances agricoles du pays, de moderniser, professionnaliser l'agriculture et de lutter contre la pauvreté. Ainsi, les autorités publiques faisaient la promotion de ce nouveau modèle agricole et invitaient les nouveaux acteurs dont les fonctionnaires de l'Etat, les hommes politiques, les opérateurs économiques) à se lancer dans ce domaine. Cette invite va entraîner une ruée des nouveaux acteurs sur les terres rurales fertiles. Cependant, ces terres accueillent déjà des populations venant des zones touchées par les sécheresses. Aussi, la crise ivoirienne dans les années 2002 a engendré un retour massif de burkinabè vers leur terre d'origine accentuant ainsi la pression foncière.

A travers le pays, de grandes superficies ont été vendues par les populations locales.

La province du Ziro dans la région du Centre-Ouest est l'une des provinces de la région disposant de vaste superficie propice aux activités agro-pastorales. Ces conditions climatiques favorables attirent les migrants qui quittent les zones touchées par les sécheresses à la recherche des terres favorables aux activités agricoles et pastorales. Dans la commune de Sapouy, jusque dans les deux dernières décennies, l'acquisition des terrains se faisait selon le système traditionnel *Gurunsî*. Dans ce système, la terre était sacrée et cette sacralité lui conférait un

caractère patrimonial et inaliénable. Cependant, ces caractères n'excluent pas l'utilisation de la terre par les non membres de la communauté. L'acquisition de la terre par les nouveaux arrivants se faisait sous forme de don ou de prêt à durée indéterminée assorti de certaines restrictions parmi lesquelles l'interdiction de cueillir le néré, de tuer les caïmans, de planter des arbres. Jusqu'au début des années 2000, la terre dans la commune conservait son caractère sacré et patrimonial. La monétarisation était inconnue et les modes d'accès à la terre variaient d'un village à un autre avec des contreparties différentes (une chèvre, un coq, deux poules, du tabac, du cola ou du dolo) qui servaient d'ailleurs à faire des sacrifices pour demander l'accord des ancêtres (GRAF, 2011 : 24 ; Ouédraogo, 2015 : 12).

Mais à partir de 2010, d'importants changements s'opèrent dans l'acquisition des terres dans de nombreux villages de la commune. On observe une disparition du caractère collectif de la terre et une introduction de la monétarisation de la terre. Aux contreparties symboliques se substituent des sommes forfaitaires, sur fond de mauvaises interprétations de la loi 034-2009/AN portant régime foncier rural, notamment l'article 36 (GRAF., 2011 : 24 ; Commission Justice et Paix-Burkina, 2024 : 32).

Au cours des dix dernières années, la vente des terres dans la commune a connu une augmentation fulgurante. Des milliers d'hectares ont fait l'objet de transactions monétarisées dans la commune. Les acquéreurs sont des migrants, des opérateurs économiques, des agro businessmen ou des hauts fonctionnaires de l'Etat au point que certains autochtones se retrouvent sans terres. La vente accrue des terres dans la commune amène à s'interroger sur les facteurs explicatifs de la vente des terres par les autochtones dans la commune de Sapouy.

Cette recherche a pour objectif d'analyser les facteurs conduisant les autochtones à la vente des terres dans la commune. Elle s'appuie sur l'hypothèse selon laquelle les facteurs socioéconomiques sont à l'origine de la vente des terres par les autochtones dans la commune de Sapouy. L'article est structuré en trois parties : la première présente le cadre géographique et méthodologique, la deuxième présente les résultats obtenus et la dernière est consacrée à la discussion des résultats.

1. Cadre géographique et méthodologique

1.1. Présentation et justification du choix de la zone d'étude

La commune de Sapouy est l'une des six communes que compte la province du Ziro. Elle est située dans le Centre Ouest du pays, entre 11°25' et 11°45' de latitude nord, et entre 1°25' et 1°48' de longitude Ouest. Elle s'étend sur une superficie de 2 087 Km² et est limitée au nord par les communes rurales de Bakata (province du Ziro), Ipelcé et Doulougou (Province du Bazèga), au sud par les communes rurales de Cassou (province du Ziro) et de Bieha (province de la Sissili), à l'est par les communes rurales de Toéssé (province du Bazèga), Nobéré (province du Zounwéogo) et Guiaro (province du Nahouri), et l'ouest par la commune rurale de Cassou (province du Ziro) (carte 1).

Carte 1 : Commune de Sapouy



La commune de Sapouy compte 48 villages qui constituent la partie rurale et la ville de Sapouy chef-lieu de la province et de la commune. La commune de Sapouy, située à 100 km de la capitale Ouagadougou et à 137 km du chef-lieu de la région du centre-ouest Koudougou est accessible par la route nationale six (RN6). La disponibilité d'une réserve foncière assez importante et une bonne accessibilité par la route font de

la commune une cible pour les migrants et les nouveaux acteurs. En plus, les conditions climatiques et pédologiques sont favorables à la pratique d'activités agropastorales. En effet, le climat de la commune de Sapouy est de type nord soudanien caractérisé par une saison pluvieuse de moins en moins longue et une saison sèche de plus en plus longue. La moyenne des précipitations au cours des trente dernières années est de 896,56 mm. Le nombre de jours de pluie dans la commune oscille entre 41 et 68 jours. La tendance générale de la pluviométrie dans la commune est en baisse. Pour les activités socio-économiques, l'agriculture occupe une part importante de la population urbaine. De façon générale, il s'agit d'une agriculture traditionnelle et semi-moderne utilisant la traction animale, la force humaine, les tracteurs et engrais chimiques pour les plus nanties. Outre l'agriculture, l'élevage et le commerce constituent les autres types d'activités de la population dans la commune. La disponibilité foncière, les conditions climatiques favorables et l'accessibilité de la commune font d'elle l'une des communes de la province les plus touchées par l'arrivée massive des migrants et les nouveaux acteurs. La présence de ces acteurs a entraîné un accroissement de la pression foncière dans la commune.

1.2. Méthodologie

La collecte des données a consisté en une recherche documentaire, suivie d'une enquête de terrain. Cette dernière a concerné en plus de la ville de Sapouy des villages du milieu rural. Dans la ville, les enquêtes se sont déroulées dans les cinq (05) secteurs que compte la ville (secteur 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5). En ce qui concerne les villages, les enquêtes se sont déroulées à Diaré, Tiana, Galo, Baouiga, Kasso, Dianzoé, Bougagnonon, Nébrou, Zavara, Kasso, Nadonon, Latian, Faro, Diallo, Kouli, Kation, Idiou, Tiagao, Obonon, Tiabien, Ladiga, Lou et Boro. Pour la collecte de données, des questionnaires, des guides d'entretien et l'observation directe ont été utilisés. Les questionnaires ont servi à recueillir les informations sur les dimensions des terrains et les conditions dans lesquelles les terrains ont été vendus. Pour faciliter la collecte et le traitement des données, les questionnaires ont été implémentés dans la plateforme Kobocollect. Des guides d'entretien ont été élaborés et adressés aux personnes ressources. L'observation directe a aussi été utilisée pour apprécier l'étendue des terrains vendus.

Au total, l'étude a concerné 200 personnes réparties aussi bien en ville que dans les villages. La méthode utilisée est une combinaison de la méthode à choix raisonné et de la méthode aléatoire. Un choix raisonné car l'enquête a concerné uniquement les personnes autochtones *Gouroumsi*. Cela se justifie par le fait que seuls les autochtones ont le droit ou la possibilité de mettre leur terre en vente. La méthode aléatoire est utilisée pour offrir aux ménages autochtones les mêmes chances d'être enquêtés. Pour le traitement et l'analyse des données collectées les outils suivants ont été utilisés. Il s'agit de :

- Word 2016 pour la saisie, le traitement des textes, la transcription des entretiens enregistrés et les analyses thématiques ;
- Excel 2016 pour l'analyse descriptive des données quantitatives et la réalisation des tableaux et les graphiques ;
- et QGIS Desktop 2.18.4 pour la réalisation des cartes.

2. Résultats

2.1. Caractéristiques des terres cédées

La vente des terres dans la commune de Sapouy ces dernières décennies est une activité qui prend de l'ampleur. Des terres de diverses caractéristiques sont vendues parmi lesquelles on trouve les terres en jachère et les forêts. Le graphique 1 représente les différents types de terres vendus dans les différents villages enquêtés.

Graphique 1 : Type des terres vendus dans la commune



Source : Enquêtes terrain, 2023

En observant le graphique 1, les forêts sont les terres les plus vendues (58,60%), suivies des terres en jachère (30,82%) et des terres sur lesquelles les populations continuent de cultiver (10,58%). En effet, la disponibilité foncière dans les différents villages offre aux populations autochtones la possibilité de vendre des terres non encore exploitées aux nouveaux acteurs (fonctionnaires, opérateurs économiques, grands commerçants). Ces terres toujours très riches sont recherchées par les agrobusiness men. Ceux-ci recherchent ces terres pour les pratiques agricoles (agricultures intensives pour les agrobusiness men et semi intensif pour les investisseurs moyens). En plus, les achats de terre, particulièrement ceux des forêts par cette catégorie d'acteurs, obéit une logique sociale de garantie de l'investissement. Selon eux, il s'agit d'investissement pour thésauriser, d'autant plus que la valeur marchande des biens immeubles acquis se bonifie avec le temps. L'exploitation du bois et l'exercice de bien d'autres activités forestières connexes sont des sources supplémentaires de revenus sur investissement pour les acquéreurs. Les terres ainsi acquises constituent alors des actifs stables, peu volatiles, offrant une rentabilité durable sur le long terme. Quant aux terres en jachère, la disponibilité des terres permet aux populations de choisir de nouvelles terres pour leurs activités agricoles. Ainsi, les anciennes terres laissées en jachères seront vendues. Sur ces terres, les activités les plus pratiquées sont l'élevage sous forme de ferme, l'agriculture extensive et la plantation d'arbre fruitier. La vente des terres sur lesquelles le ménage pratique toujours les activités n'est pas très fréquente dans les villages (10,82%).

2.1. Superficie et prix des terres vendues

Dans la commune de Sapouy, la superficie des terres vendues varie d'un village à l'autre selon la disponibilité des ressources foncières. Aussi, en fonction de l'accessibilité dans le village, les superficies vendues sont plus conséquentes que dans les villages situés en profondeur. Il en est ainsi par exemple pour les villages de Kasso et Galo, situés sur la route nationale 6 RN6. Les superficies vendues vont d'un hectare (1 ha) à plusieurs centaines d'hectares. Ces superficies sont le plus souvent vendues par une personne ou les membres d'une famille. De nos enquêtes, c'est dans le village de Kation situé sur la RN6 qu'une personne a pu vendre plus d'une centaine d'hectares en 2010. Pour ce qui est du prix des superficies vendues, il connaît une variation selon les types de

terres vendus entre 2010 et 2023 (période de nos enquêtes) et selon les villages. Le tableau suivant illustre les prix des terrains en 2010 et 2023.

Tableau 1 : Prix des terrains en 2010 et 2023

| Types de terre vendu | Prix en 2010/ ha | Prix en 2023/ ha |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Vieux jachères | 50 000 F | 250 000F à 500 000F |
| Terres encore en exploitation | 200 000F à 300 000 | 500 000F et plus |
| Forêts non encore exploitées | 400 000 à 600 000 | 800 000 à 1 million et plus |

Source : Enquêtes terrains 2023

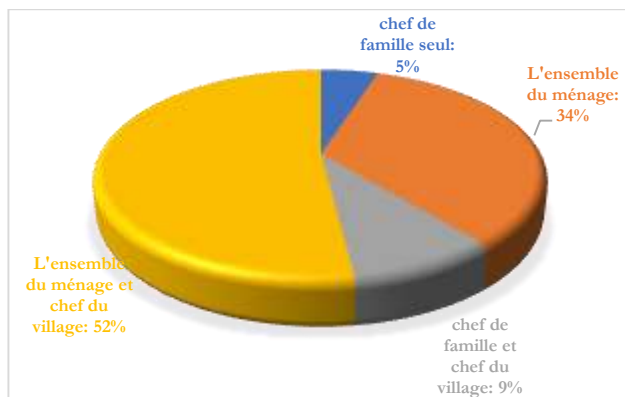
En observant le tableau 1, on constate que les prix des terrains ont variés selon les années de vente et aussi selon le type de terrain vendu. Dans les années 2010 (année probable du début de recrudescence de la vente des terres dans la commune), le prix d'un hectare de terrain (vieux jachère) coûtait à l'acheteur la somme de 50 000 F CFA. Des centaines d'hectares ont été achetés à ce prix dans les villages comme Kation, Latian et Kasso. Le prix des terrains a connu une hausse au fil des années. En 2023, le prix d'un hectare de terrain non encore utilisé (forêt) varie de 800 000 F à plus d'un million (1 000 000 F) de Franc. Pour les terres déjà exploitées ou en exploitation (vieille jachère et les exploitations familiales) le prix d'un hectare va de 500 000 F et plus dans tous les villages concernés par les enquêtes. Au regard de l'ampleur du phénomène des ventes de terre dans les localités concernées et des montants d'argent que cela engage, une analyse sociologique de la situation laisse apparaître des poches possibles d'inégalités et de marginalisation. En effet, les ventes de terre réduisent considérablement les possibilités d'accès des populations locales aux terres arables et fertiles, par ailleurs prisées par les agrobusiness men. Toute chose qui peut constituer un facteur d'enlèvement des populations dans la pauvreté et l'insécurité alimentaire, comme souligné par Kahindo Nyahutwe (2021, p. 13).

2.3. Modalités de vente des terres dans la commune

Dans la commune, la vente des terres se fait de diverses manières. La décision de vendre un terrain est variable d'un ménage à l'autre ou d'un

village à l'autre. Le graphique 2 illustre les différentes modalités de vente des terrains dans la commune.

Graphique 2 : Modalités de vente des terres dans la commune



Source : Enquêtes terrains, 2023

Du graphique 2, il ressort dans 52% des ménages enquêtés que la décision de vendre un terrain se fait par un accord de tous les membres du ménage ainsi que le chef du village (le plus souvent avec le chef des terres). Dans ces ménages, tous les membres sont informés de la superficie à vendre ainsi que le prix de vente. Dans 34% des ménages enquêtés la décision de vente d'un terrain se prend par l'ensemble du ménage sans aucune consultation du chef de village. Dans certains villages, le chef de ménage et le chef du village peuvent décider de la vente d'un terrain familial. Dans ce cas, les membres du ménage ne sont nullement impliqués dans les décisions de vente. Cette procédure de vente est rencontrée dans 9% des ménages enquêtés. Dans 5% des ménages enquêtés, le chef de ménage seul prend la décision de vendre un terrain familial. Ni le chef du village, ni les membres du ménage ne sont informés de la vente du terrain. Ce qui est source de remise en cause ultérieure, donc de conflit.

Aussi, il faut noter qu'en plus de ces modalités, la mise en contact entre les propriétaires terriens et les acheteurs se fait le plus souvent par un

intermédiaire. Environ 78% des propriétaires terriens désirant vendre leur terrain font recours à un intermédiaire. Ainsi, après achat, la mairie délivre un document de cession pouvant aboutir à la délivrance d'une Attestation de Possession de terre Rural (APFR) pour le nouveau propriétaire terrien.

2.4. Facteurs et impacts de la vente des terres dans la commune de Sapouy

Les ventes de terre dans la commune de Sapouy obéissent à certains facteurs. Aussi le phénomène n'est pas sans impact sur la gouvernance foncière dans la zone.

2.4.1. Facteurs de la vente des terres dans la commune

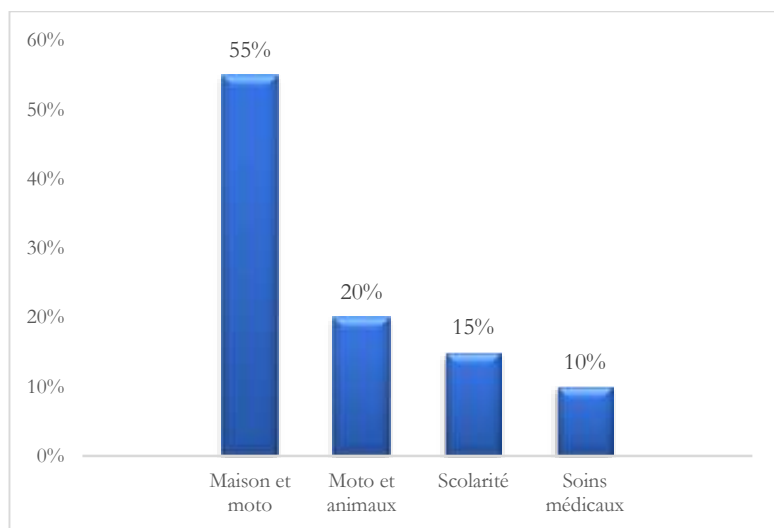
La vente des terres dans la commune a connu une démultiplication à partir de 2010 sous l'influence de plusieurs facteurs. Parmi ces facteurs, les plus marquants sont les facteurs socioéconomiques. En effet, une des raisons fondamentales du phénomène est la démographie en croissance constante. Les ventes de terre dans la commune sont sous l'influence de plusieurs facteurs socioéconomique. Une des raisons fondamentales du phénomène est la démographie en croissance constante. En effet, selon les données de l'INSD, la population communale a évolué de 43 530 habitants en 2006 à 86 745 habitants en 2019, soit quasiment une multiplication de la population communale deux en treize ans. Il résulte de cette dynamique démographique la diminution de la disponibilité des terres cultivables, et par ricochet, l'augmentation de la pression sur les ressources foncières en termes d'accès, d'exploitation et d'appropriation.

De plus, l'urbanisation rapide et le développement des infrastructures autour des centres urbains ne sont pas en marge de la dynamique des ventes de terre. L'accélération de l'urbanisation est en effet une réalité. Selon les données du Ministère en charge de l'urbanisme, de 26,1% en 2019 au niveau national, le taux d'urbanisation est passé à 34,8% en 2022. Ce qui est une source substantielle d'augmentation de besoin en ressources foncières qui contribue à la vente des terres.

Par ailleurs, l'agriculture est la principale activité vivrière et rémunératrice pour les populations de la commune. Durant ces deux dernières décennies, la rentabilité des productions agricoles est en baisse du fait des

variations climatiques. Durant la campagne agricole 2012-2013, la commune a enregistré un rendement agricole de 24613,63 tonnes de production céréalières. Un rendement qui couvrirait les besoins céréaliers avec un taux de 217,96% (Plan communal de développement, 2014). Celle-ci n'est plus en mesure de satisfaire les besoins alimentaire et économique des populations affirment les ménages enquêtés. Ainsi, la terre devient un bien économique dont la vente permet de subvenir aux besoins économiques des ménages. Le graphique 3 présente les raisons économiques qui conduisent à la vente des terres dans la commune de Sapouy.

Graphique 3 : Les raisons de la vente des terres



Source : Enquêtes terrains 2023

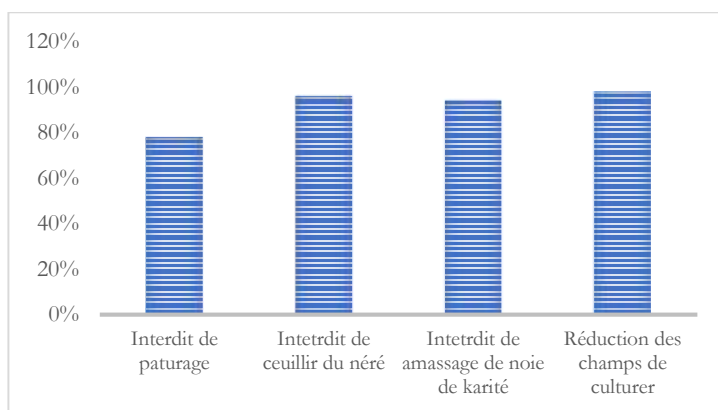
La lecture du graphique 3 montre que le désir d'avoir une nouvelle maison en dur, une motocyclette, des animaux de trait pour l'agriculture, assurer les frais de scolarité des enfants et les soins médicaux du ménage sont entre autres les raisons qui conduisent à la vente des terres dans la commune. En effet, depuis 2010 des nouvelles marques de motocycle d'origine chinoise envahissent les marchés. Ces motocyclettes (SANALI,

SANYA, RTR Apache) et très récemment les marques SIRUS et autres sont beaucoup appréciés par les populations. Aussi, côtoyant les petites villes, les populations des villages sont attirées par le type d'habitat construit, surtout les maisons en dur. Ainsi, n'étant pas de grands agriculteurs et éleveurs pendant ces périodes, 55% des ménages enquêtés ont vendu les terres pour s'offrir un nouveau motocycle ou construire une maison en dur. Outre le désir de se procurer une nouvelle moto ou se construire une maison, certains autochtones vendent les terres dans l'objectif d'améliorer les rendements agricoles et diversifier les sources de revenus. Pour 20% des ménages enquêtés, en plus de s'offrir une moto, le but de la vente des terres est de s'acheter des animaux de trait et les pesticides pour les travaux champêtres afin d'améliorer les rendements agricoles sur les terres restantes. D'autres animaux (petits ruminant) sont achetés et engraisés afin de les revendre plus tard. Enfin, assurer les frais de scolarité des enfants et les soins médicaux des membres du ménage sont à l'origine de la vente des terres pour respectivement 15% et 10% des ménages enquêtés. Pour ces ménages, les sources de revenus n'étant pas diversifiés et conséquentes, vendre la terre permet d'assurer les frais scolaires et médicaux dans les ménages. En somme, on peut retenir que des divers facteurs, ce sont les facteurs socioéconomiques qui sont à l'origine des spéculations foncières dans la commune de Sapouy. Cependant, la spéculation foncière à grande échelle peut avoir des impacts sur les populations autochtones.

2.4.2. Impact de la vente des terres sur les populations

Quelques années après la vente des terres aux nouveaux acteurs, ceux-ci procèdent à la mise en valeur des terrains nouvellement acquis. Cette mise en valeur passe dans un premier temps par le bornage simple pour les grandes surfaces et la clôture à l'aide d'un barbelé pour les petites surfaces. Plusieurs activités agricoles et non agricoles sont menées sur les terres nouvellement acquises. Il s'agit entre autres de l'élevage intensif, des vergers, la sylviculture, la construction des infrastructures (infrastructures scolaires privés). Certaines grandes superficies ne sont pas exploitées par les nouveaux propriétaires. Cependant, les populations ayant vendu les terres seront confrontées à de nombreuses contraintes (graphique 4).

Graphique 4 : Contraintes liées à la vente des terres



Source : Enquêtes terrains 2023

En analysant le graphique 4, nous constatons que la vente des terres expose les populations à de nouvelles contraintes. En effet, elle réduit l'accès des populations autochtones aux terres cultivable dans la commune. Selon les enquêtes, plus de 98% des personnes enquêtées reconnaissent que la vente des terres contribue à réduire les espaces cultivables. Certains ménages ne disposent plus de terrains cultivables et sont contraints de négocier ou louer auprès des nouveaux propriétaires les terres pour les activités agricoles.

En plus de la réduction des superficies cultivables, la vente des terres impacte le système d'élevage dans la commune. Habituellement un élevage caractérisé par le pâturage et la divagation des animaux, les éleveurs sont désormais interdits de pâturer sur les terres vendues. A l'aide de barbelé, les nouveaux propriétaires des terres empêchent l'accès de leur terrain aux animaux. Des enquêtes, il ressort que 78% des personnes enquêtées reconnaissent que la vente des terres entrave leur système d'élevage.

Outre la réduction de la superficie des champs et la restriction des zones de pâturage, les populations se voient interdire de cueillir le Néré ou de ramasser les noix de karité sur les terrains vendus. En effet, la cueillette du néré et des noix de karité constitue une source de revenus pour les

femmes dans la commune. Après cueillette, les graines de néré et les noix de karité sont respectivement transformées en soubala et en beurre de karité. Ainsi, il participe à l'amélioration de la qualité nutritive des aliments dans les ménages. Aussi, les noix de karité et les graines de néré sont vendues et permettent aux femmes d'avoir des revenus financiers et de subvenir à certains besoins. Cependant, sur les terrains vendus les femmes sont interdites d'accès pour cueillir ou ramasser les fruits. Ce qui contribue à une réduction de l'autonomie financière des femmes dans la commune. En plus, cette situation participe du renforcement de la criticité du droit foncier des femmes déjà précaires, au regard de l'organisation sociale locale et le schéma de distribution des rôles et pouvoirs associés. Ce qui contribue au renforcement des inégalités sociales liées au genre. Au regard de son ampleur et de ses dimensions, les ventes de terre dans la commune posent les bases d'un véritable accaparement des terres par un mécanisme de dépossession des possesseurs fonciers. Il se profile ainsi donc un nouvel environnement socio foncier, en contraste avec les rapports fonciers séculaires

3. Discussion

Dans la commune de Sapouy, les terres vendues ont plusieurs caractéristiques. Il s'agit des forêts non encore exploitées vendues par 58,60% des ménages, suivies des vieilles jachères (30,82%) et enfin les terres sur lesquelles les populations continuent de cultiver représentent 10,58%. Il y a donc une diversité dans la catégorisation des terres qui font l'objet de ventes dans la localité. La même variation se ressent dans le coût qui oscille entre 50 000 F à environ 1 000 000 F, selon la nature des sols et la superficie vendue. Ces résultats sont similaires à ceux d'une étude menée par l'Union Européenne en Côte d'Ivoire en 2008 qui indiquent que les transactions marchandes des terres portent essentiellement sur les forêts noires ou sur des friches (jachères, vieilles plantations abandonnées en recrû forestier), les cessions de plantations en production (café, cacao, palmier ou hévéa) restant peu important (Colin, 2008 : 20).

Par ailleurs, au regard de l'ampleur de ces ventes de terre qui touche aux terres agricoles pour une frange importante, il s'ouvre des zones d'incertitudes pour l'agriculture familiale. En effet, parmi les catégories

de terre qui sont prisées par les acquéreurs figurent en bonne place les terres fertiles de la commune. La probabilité de la menace pour l'agriculture familiale demeure d'autant plus que les terres cédées sont moins exploitées pour l'agriculture que pour autres activités, posant du coup « la question du potentiel et du devenir de la petite paysannerie » (Merlet, 2012 : 1). C'est dans ce sens que l'auteur écrit que « *ces accaparements constituent une menace globale pour l'humanité, du fait de leurs conséquences irréversibles à moyen terme, la destruction massive des sociétés paysannes, l'exclusion de millions de petits producteurs, la destruction des écosystèmes et de l'accélération du réchauffement climatique, avec comme conséquence l'augmentation des tensions et des conflits* » (Merlet, 2012 : 3). Les ventes de terre traduisent également une dynamique d'émiettement des terres et l'amorce d'un processus de déstructuration et de perte de patrimoines fonciers familiaux.

En plus, à travers les entretiens réalisés, il est fort perceptible que les ventes de terre privent les femmes de leurs revenus dans la mesure où elles n'arrivent plus à accéder à certaines ressources naturelles (arbres et fruits) situées sur lesdites terres. Ce qui constitue un manque à gagner, voir un affaiblissement de l'économie locale dans laquelle les femmes, de par leurs activités, ont une part contributive assez substantielle. Cette étude a montré que les facteurs conduisant à la transaction foncière dans la commune sont les facteurs socioéconomiques. Dans la commune de Sapouy, 55% des ménages enquêtés ont vendu les terres pour s'offrir un nouveau motorcycle ou construire une maison en dur. Pour 20% des ménages enquêtés, en plus de s'offrir une moto, s'acheter des animaux de trait et les pesticides pour les travaux champêtres afin d'améliorer les rendements agricoles est aussi l'une des raisons poussant à la vente des terres. D'autres animaux (petits ruminant) sont achetés et engraisés afin de les revendre plus tard. Enfin, assurer les frais de scolarité des enfants et les soins médicaux des membres du ménage sont à l'origine de la vente des terres pour respectivement 15% et 10% des ménages enquêtés. Des résultats similaires ont été dévoilés par Karambiri dans sa réflexion sur les ventes de terre dans la commune rurale de Mogtêdo au Burkina Faso. En effet, l'auteur montre que les ventes de terre sont gouvernées par des raisons essentiellement économiques. Cependant, il souligne d'autres mécanismes sociaux explicatifs de cette dynamique sociale de vente de terre dont « *l'affaiblissement des règles et des institutions traditionnelles de gestion*

foncière, la dévaluation de la responsabilité sociale dans la gestion de la terre comme le bien commun du groupe social (...) et l'urbanisation » (Karambiri, 2022 : 448).

Aussi, Colin et Di Roberto, dans leurs études, respectivement en Côte d'Ivoire et à Madagascar ont conclu que la pauvreté monétaire est une explication récurrente des ventes de terre. Certaines peuvent être qualifiées de ventes de détresse. Dans notre contexte nous qualifions de vente de détresse des cessions qui visent à répondre à une urgence, le plus souvent pour faire face à des dépenses non productives. Accidents graves, maladies d'un proche, décès ou choc de production peuvent conduire les ménages à vendre leurs terres. Dans ces conditions, l'urgence peut contraindre le vendeur à concéder un prix très bas (Colin, 2008 : 17 et Di Roberto, 2017 : 4). Aussi, une étude réalisée par CLAIMS en Côte d'Ivoire a montré que l'introduction de la spéculation arbustive (cacaoyer et caféier) dans le système de culture dans la zone forestière, à la différence des cultures vivrières, a fait de la terre bien marchand. L'arrivée d'allogènes, la pérennisation de l'usage du sol par des cultures de cycle long (20 à 40 ans), l'enjeu économique autour de la maîtrise foncière, ont impulsé une mutation des régimes fonciers, avec une évolution vers une individualisation et une monétarisation du rapport de la terre (CLAIMS, 2006 : 5). Au Sénégal, l'acquisition des terres à grande échelle est en grande partie l'œuvre des programmes initiés par l'Etat dans les années 2006. Il s'agit du plan Retour Vers l'Agriculture (REVA), la Grande Offensive Agricole pour la Nourriture et l'Abondance (GOANA) et le programme biocarburants (Faye et *al.*, 2011 : 4).

Conclusion

Cette étude a été réalisée dans le but de déterminer les facteurs qui poussent à la vente des terres à grande échelle dans la commune de Sapouy. Les résultats montrent que les ventes de terres sont consubstantielles des évolutions politique, économique et sociale. En effet les politiques publiques de façon générale, mais plus particulièrement celles relatives au foncier ont contribué à l'avènement du phénomène. Par la reconnaissance de la possession foncière rurale et le droit qui s'y rattache, la loi portant régime foncier rural a favorisé la sécrétion d'éléments de marchandisation de la terre rurale au Burkina Faso. A cela, il faut ajouter la volonté officielle de promouvoir l'agrobusiness au niveau national dans les années 1990.

Le types de terres vendues sont généralement les forêts non encore exploitées, les vieilles jachères ainsi que les terres en exploitation. Les superficies vendues vont d'un hectare à plusieurs centaines d'hectares. Quant au prix à l'hectare, il a connu une augmentation depuis 2010.

Des facteurs expliquent la vente des terres, les facteurs socioéconomiques sont les plus évoqués par les populations de la commune. Le désir de s'acheter un nouveau motorcycle et de construire une nouvelle maison en dur, de se procurer des animaux de trait dans les champs et s'acquitter des frais de scolarité des enfants et les frais sanitaires sont les principales raisons amenant les populations à spolier les terres dans la commune.

Après la vente de leurs terres, les populations sont confrontées à une réduction des espaces cultivables et le plus souvent à des situations de paysans sans terre. Les femmes se retrouvent interdites de cueillir les fruits sur les terres vendues (nééré, noix de karité). Les aires de pâturages des animaux sont réduites. Une telle réalité qui apparaît aux termes de l'étude pose le problème de la fonctionnalité de l'espace et la question des droits fonciers de certaines catégories sociales vulnérables, particulièrement celle des femmes. Ces questions peuvent être prises en compte dans les politiques publiques.

Références bibliographiques

Chauveau Jean-Pierre, Colin Jean-Philippe, Jacob Jean-Pierre, Lavigne Delville Philippe, Le Meur Pierre-Yves (2006), *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, CLAIMS West Africa et IIED.

Colin Jean-Philippe (2008), « Etude sur la Location et la Vente des Terres Rurales en Côte d'Ivoire », in *Lettre de marché* n°2008/150722.

Commission Justice et Paix-Burkina (2024), *Etude sur les causes du maintien du dualisme dans la gestion du foncier au Burkina Faso*, Rapport final d'étude.

Di Roberto Hadrien (2017), « Régulation et logiques des achats/ventes de terres agricoles à Madagascar Une étude du fonctionnement des marchés fonciers dans les Hautes Terres », in *Comité Technique « Foncier et développement »*.

Faye Iba Mar, Benkahla Amel, Touré Oussouby, Seck Sidy, Ba Cheikh Oumar (2011), *Les acquisitions de terres à grande échelle au Sénégal : description d'un nouveau phénomène*, Rapport de recherche de l'Initiative Prospective Agricole et Rurale.

Groupe de Recherche et d'Action sur le Foncier (2011), *Agrobusiness au Burkina Faso Quels effets sur le foncier et la modernisation agricole ?*

Hochet Peter, Jacob Jean-Pierre et Ouédraogo Sayouba Kossodo (2012), « Les enjeux de la mise en œuvre de la loi portant régime foncier rural au Burkina Faso », in *Grain de Sel*, n°57, pp. 35-37

Kahindo Nyahutwe Deodatus (2021), « Regard Sur les facteurs de la marchandisation des terres et insécurité foncière des paysans. Enquête menée dans le terroir maraîcher de Beni-Lubero au Nord-Kivu (RDC) », *Journal of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS)*, pp. 13-32 C2608021332.pdf (iosrjournals.org).

Karambiri Souleymane (2022), « Monétarisation des transactions foncières et dépatrimonialisation des terres familiales dans la commune rurale de Mogtéo au Burkina Faso », in *Djiboul*, n°004, pp. 442-455.

Merlet Michel (2012), « Accaparement foncier à l'échelle mondiale et devenir de la petite paysannerie », Communication au Colloque sur *Agrobusiness et petite paysannerie : concurrences et complémentarités*.

Ouédraogo T. Laurent (2015), « Le cadre légal à l'épreuve des nouvelles pratiques foncières dans le Sud Burkina Faso Cas des provinces du Ziro et de la Sissili », in *Comité Technique « Foncier et développement »*.

SOS Faim (2011), « Les Organisations de Producteurs face aux pressions foncières en Afrique de l'Ouest », in *Inter-réseau Développement rural*, n°4.