

La gouvernance foncière à l'épreuve de la promotion immobilière : enjeux et jeux d'acteurs dans la commune de Bobo Dioulasso

Seydou SERE¹
Souleymane KARAMBIRI²
Hamadou OUEDRAOGO³

Résumé

Afin de renforcer sa politique de production de logements et de faciliter l'accès à un habitat décent pour les populations urbaines, l'État burkinabè a eu recours, en 2008, aux acteurs du secteur privé à travers l'adoption de la loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière. Toutefois, cette intervention n'a pas permis d'atteindre les objectifs escomptés, ce qui a conduit à l'adoption d'une nouvelle législation (loi n°008-2023/ALT) visant à encadrer davantage le secteur. Le présent article a pour objectif principal d'analyser les modalités de gestion des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers dans la commune de Bobo-Dioulasso. Elle s'appuie pour cela sur une revue de littérature, ainsi que sur une approche méthodologique combinant des outils descriptifs, spatiaux et qualitatifs. Les résultats révèlent de nombreuses dérives, notamment l'accaparement des terres en violation des textes réglementaires, ainsi que le non-respect du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune. Cette gestion foncière non conforme a entraîné des effets négatifs sur le développement socio-économique local, dont des pertes significatives de recettes fiscales liées aux droits et taxes foncières.

Mots-clés : Foncier, Promotion immobilière, Terres urbaines, Terres rurales

Land governance tested by real estate development: issues and players in the municipality of Bobo Dioulasso

Abstract

In an effort to strengthen its housing production policy and facilitate access to decent housing for urban populations, the Burkinabe government turned to private sector actors in 2008 through the adoption of Law No. 057-2008/AN of November 20, 2008, on real estate development. However, this intervention failed to achieve the intended objectives, leading to the adoption of a new law (No. 008-2023/ALT) aimed at providing better regulation of the sector. This study aims to analyze how land

¹ Ecole Normale Supérieure, Burkina Faso / Laboratoire d'Etudes et de Recherches sur les Milieux et Territoires (LERMIT)

² Centre Universitaire de Gaoua / Université Nazi BONI, Burkina Faso

³ Inspecteur du Cadastre Commune de Bobo-Dioulasso

*Auteur correspondant : Seydou SERE, Email: seresydney@gmail.com. Tel : +226 78 78 56 00

mobilized by real estate developers is managed in the municipality of Bobo-Dioulasso. To this end, it relies on a literature review and a methodology that combines descriptive, spatial, and qualitative approaches. The results reveal numerous irregularities, particularly land grabbing in violation of legal frameworks, as well as the non-compliance with the Master Plan for Development and Urban Planning (SDAU) and the Land Use Plan (POS) of the municipality. This unregulated land management has had negative impacts on the socio-economic development of the city, including significant losses in revenue from land taxes and fees.

Keywords: Land tenure, Real estate development, Urban land, Rural land

Introduction

Depuis les indépendances, les villes ouest-africaines, notamment celles du Burkina Faso, connaissent une croissance démographique soutenue, alimentée à la fois par l'accroissement naturel et l'exode rural (P. Antoine et al., 1992). À cette dynamique s'ajoute, depuis près d'une décennie, une crise sécuritaire majeure, marquée par des attaques terroristes, qui provoque d'importants déplacements internes vers les centres urbains. Ces mutations démographiques engendrent une pression accrue sur le foncier urbain, dans un contexte de faible encadrement de l'urbanisation marqué par des instruments de planification urbaine peu mise en œuvre, l'insuffisance des capacités techniques et financières des collectivités territoriales, l'ineffectivité du contrôle foncier, la faible synergie des acteurs institutionnels, etc.

Face à la demande croissante en logements qu'engendrent ces dynamiques, l'État burkinabè a historiquement mené diverses initiatives, du lotissement massif dans les années 1980 à la création de programmes comme les « 10 000 logements sociaux » en 2007. Malgré ces efforts, les besoins restent largement insatisfaits (S. Séré, 2020). C'est dans ce contexte que l'État a fait appel, dès 2008, aux opérateurs privés, à travers la loi n°057-2008/AN sur la promotion immobilière. Toutefois, cette ouverture au secteur privé s'est progressivement transformée en vecteur de spéculation foncière, au détriment des objectifs initiaux de production de logements décentés. En témoigne le faible taux de conformité des projets immobiliers recensés en 2022. Seuls 105 dossiers sur 400 respectaient les documents de planification urbaine.

Dans la commune de Bobo-Dioulasso, cette dérive s'est traduite par des conflits récurrents, des occupations illégales de parcelles et des aménagements non autorisés. Face à ces pratiques, l'État a promulgué une nouvelle loi en juin 2023, notamment la loi n°008-2023/ALT dotée d'un effet rétroactif dans l'objectif de réguler le secteur et de préserver les équilibres urbains. La loi portant code de l'urbanisme et de la

construction au Burkina Faso dispose également en son article 38 que : « *L'aménagement des zones de promotion immobilière se fait conformément aux prescriptions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation des sols* ».

Dès lors, une question centrale se pose sur les perspectives du foncier déjà mobilisé par les promoteurs immobiliers sous l'ancien régime juridique, notamment à Bobo-Dioulasso, et quelles en sont les implications en matière de gouvernance urbaine ?

L'hypothèse qui émerge est que l'ineffectivité des outils de planification urbaine et la faiblesse des dispositifs de régulation favorisent l'appropriation privative du foncier urbain, au détriment de l'intérêt général et du développement urbain durable. L'objectif principal de cet article est d'analyser la gestion des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers dans la commune de Bobo-Dioulasso. Plus spécifiquement, il s'agit de faire un état des lieux des terres mobilisées, évaluer la conformité des projets avec les outils de planification urbaine (SDAU, POS) et identifier les enjeux socio-spatiaux associés à cette dynamique foncière.

1. Approche théorique et méthodologie

1.1. Approche théorique

Cette recherche mobilise un cadre théorique intégrant économie et sociologie pour analyser la dynamique foncière urbaine. C'est dans ce sens que la théorie du choix rationnel est mobilisée pour expliquer les décisions calculées des ménages et promoteurs visant à maximiser leurs gains (J. Niosi, 2002 ; P. Paillé, 1994). La théorie de la valeur foncière, de D. Ricardo (1817) et W. Alonso (1964), montre que productivité et localisation déterminent le prix du sol, renforcés en Afrique par la rareté foncière et le désir de propriété (B. Bonvalet et A. M. Fribourg, 1990). La théorie de la finance immobilière, avec I. Fisher (1930) et W. F. Sharpe (1964) éclaire les calculs de rentabilité qui transforment la terre en actif financier. À ces perspectives économiques s'ajoute une lecture critique. En effet, H. Lefebvre (1974) voit l'espace comme produit de rapports de pouvoir. P. Bourdieu (1997) souligne le « capital foncier » comme source de distinction et A. Durand-Lasserre (2005) montre que la financiarisation et l'hybridation public-privé créent des zones d'incertitude propices à l'appropriation et à l'exclusion. La gouvernance foncière apparaît ainsi comme une négociation permanente entre État, promoteurs, collectivités territoriales et

populations. L'approche méthodologique permet d'appréhender le processus de réalisation de l'article.

1.2. Approche méthodologique

L'article adopte une démarche qualitative à visée compréhensive, inscrite dans une approche socio-spatiale critique. Une analyse approfondie des travaux scientifiques, rapports institutionnels et textes législatifs relatifs à la sécurisation foncière, notamment sur le Domaine Foncier National et les terres urbaines et rurales de Bobo-Dioulasso a servi à élaborer le guide d'entretien semi-directif et la fiche d'observation.

Des entretiens semi-directifs (24) ont été conduits auprès d'un échantillon raisonné constitué de 8 représentants des collectivités locales (municipalité, chefferies, propriétaires terriens), 6 agents de l'administration publique (urbanisme, cadastre, impôts) et 10 promoteurs immobiliers. Les participants ont été informés des objectifs de la recherche et leur anonymat garanti. Des observations de terrain (visites de sites, relevés GPS, prises de vue) et la consultation de documents administratifs (titres d'occupation, délibérations municipales) ont complété le corpus.

Pour l'analyse des données, un codage thématique assisté par logiciel (NVivo) a permis d'identifier les motifs récurrents à savoir formes d'appropriation, stratégies d'acteurs, contournement des règles. Les données issues des entretiens, des observations et des sources cartographiques ont été triangulées.

L'inventaire des terres repose sur la collecte et la digitalisation des croquis de délimitation des terres, les titres d'occupation, et les délibérations des conseils municipaux. Les informations spatiales, digitalisées sous ArcGIS et QGIS ont été croisées avec les récits d'acteurs, afin de relier dynamiques foncières, pratiques et conflits.

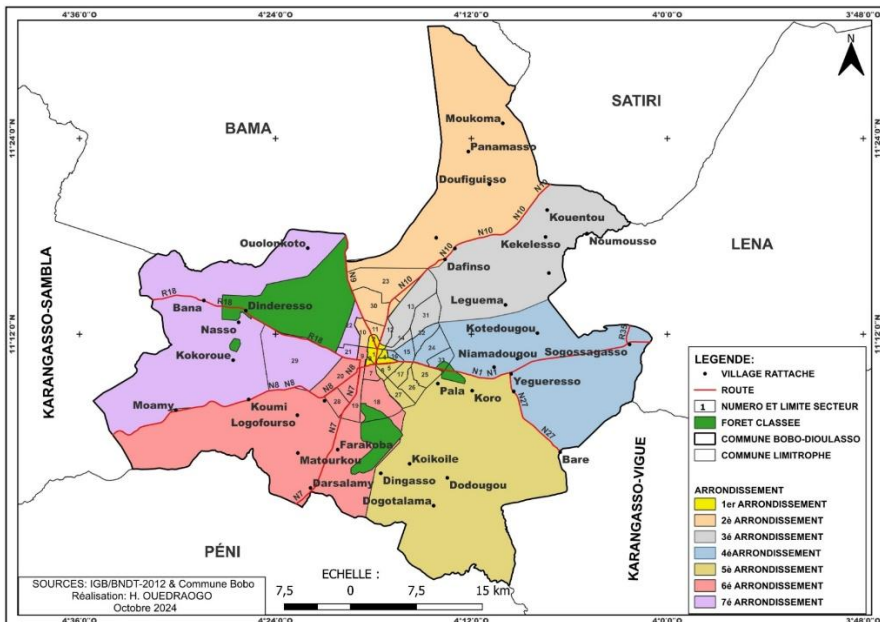
Ainsi, la conformité des sites des promoteurs immobiliers situés en zone d'urbanisation future avec les orientations du SDAU et du POS de la commune de Bobo-Dioulasso a permis de procéder à la projection de l'ensemble des sites géo-référencés dans le support numérique géo-référencé. Ensuite, tous les sites situés en zone d'urbanisation future et dans les pôles urbains secondaires, zones susceptibles à la réalisation de promotion immobilière ainsi que les sites situés dans d'autres zones insusceptibles à la promotion immobilière ont été identifiés. Les analyses ont été réalisées à travers les logiciels de système d'information géographique (SIG).

2. Présentation de la zone d'étude

2.1. Organisation administrative de la commune de Bobo-Dioulasso

Deuxième ville du Burkina Faso et capitale économique du pays, Bobo-Dioulasso est le chef-lieu de la province du Houët et de la région du Guiriko. Située à 365 km à l'ouest de Ouagadougou, elle occupe une position stratégique au carrefour des axes routiers reliant la Côte d'Ivoire, le Mali et le Ghana, ainsi que plusieurs routes nationales (RN1, RN7, RN8, RN9, RN10, RN27). La ville est située entre les coordonnées géographiques 11,17° N et 4,30° O. La commune est délimitée par les communes de Bama et de Satiri au nord, Péni et Karangasso-Vigué au sud, Léna à l'est et Karangasso-Sambla à l'ouest. Depuis la loi n°066-2009/AN du 22 décembre 2009, elle bénéficie d'un statut particulier et se compose de 7 arrondissements subdivisés en 33 secteurs et 36 villages rattachés comme le montre la carte 1.

Carte 1: Découpage administratif de la commune de Bobo-Dioulasso



2.2. Evolution démographique de la commune de Bobo-Dioulasso

Selon le cinquième Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH, 2019), la commune de Bobo-Dioulasso compte 984 603 habitants dont 504 215 femmes et 480 388 hommes, soit un taux de masculinité de 48,8 %. La croissance démographique y est soutenue.

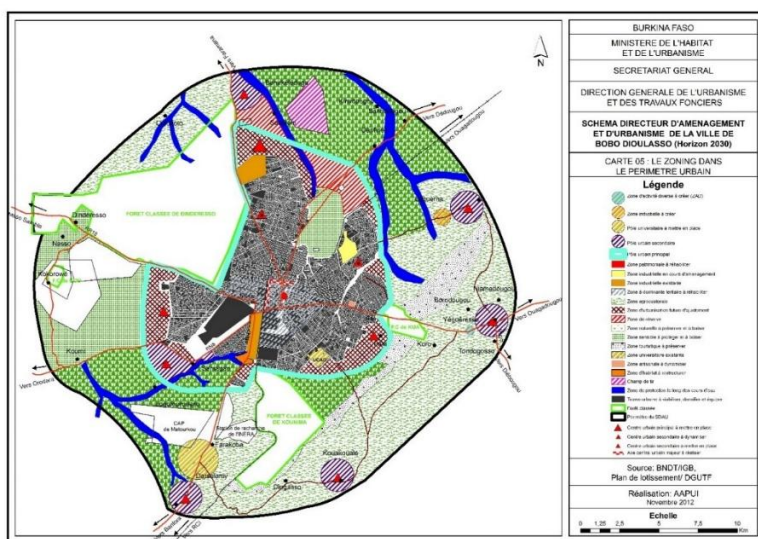
En effet, de 228 668 habitants en 1985, la population est passée à 309 771 en 1996, puis à 489 967 en 2006, avant de doubler entre 2006 et 2019. Cette progression exceptionnelle, estimée à +101 % en treize ans, s'explique par l'attrait économique de la ville, ses conditions climatiques favorables et plus récemment, par les déplacements liés à la crise sécuritaire nationale qui ont fait de Bobo-Dioulasso un important centre d'accueil des populations fuyant les zones de conflit.

2.3. Présentation des instruments de planification spatiale de Bobo-Dioulasso

Conformément au Code burkinabè de l'urbanisme et de la construction (art. 18), chaque commune urbaine doit disposer de documents d'urbanisme. À ce titre, Bobo-Dioulasso s'est dotée d'un Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) en 2012, valable jusqu'en 2030, puis d'un Plan d'occupation des sols (POS) en 2017, aligné sur le même horizon.

Le SDAU, couvrant environ 77 000 ha (48 % du territoire communal) avec un rayon d'accès moyen de 20 km vise un développement urbain durable. Il combine la maîtrise de l'expansion urbaine, le renouvellement du tissu bâti, la préservation des espaces agricoles et naturels, l'équilibre des fonctions urbaines (habitat, économie, culture, équipements publics) et la cohérence avec la politique nationale de l'habitat et de l'aménagement du territoire. La carte 2 présente le plan de zonage de SDAU.

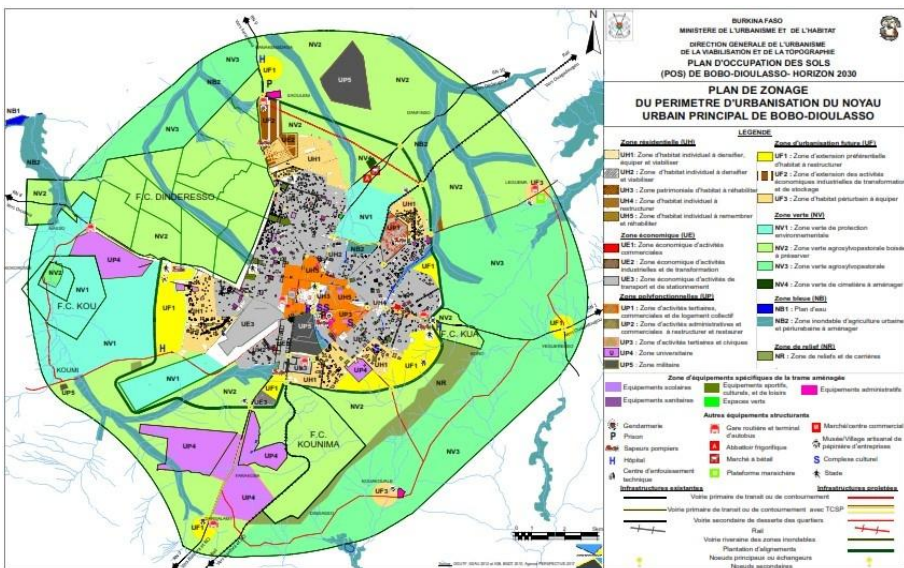
Carte 2: Plan de zonage du SDAU de la ville de Bobo-Dioulasso



Selon ce plan de zonage du SDAU de la ville Bobo-Dioulasso, les zones susceptibles à la promotion immobilière sont les zones d'urbanisation future et les pôles urbains secondaires. Dans le plan, ces zones sont quadrillées doublement en couleur marron et localisées dans les périphéries immédiates de la ville (zone d'urbanisation future) et quadrillées simplement en couleur violette (pôle urbain secondaire) comme indiqué en légende de la carte. Les pôles urbains secondaires, au nombre de 4 sont constitués des zones situées dans les villages de Yéguéréso, Léguéma, Kouakoulé et Darsalamy.

Après l'adoption en 2012 par l'Etat, du SDAU de la commune de Bobo-Dioulasso, la commune a, à son tour procédé à l'élaboration et à l'adoption de son POS en 2017. Cette adoption du POS vise d'une part à se conformer aux textes en matière d'urbanisme et d'autre part à renforcer et dynamiser le noyau urbain de Bobo-Dioulasso. La carte 3 présente son organisation spatiale.

Carte 3: Plan de zonage du POS dans le noyau urbain principal de Bobo-Dioulasso



Selon le plan de zonage du POS de la commune de Bobo-Dioulasso, les zones susceptibles à la promotion immobilière sont les zones d'urbanisation future (ZUF). Elles sont délimitées en fond de couleurs jaunes comme figurée sur le plan de zonage avec la mention du sigle UF1 (zone d'extension préférentielle) et UF3 (zone d'habitat péri-urbain à équiper) comme indiqué en légende. Cette phase théorique permet d'aborder les résultats de l'étude.

3. Résultats

Cette section présente les résultats de l'enquête sur la mobilisation des terres par les promoteurs immobiliers dans la commune de Bobo-Dioulasso. Les données quantitatives sont complétées par une lecture sociologique des rapports de pouvoir et des logiques d'action des différents acteurs.

3.1. Situation des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers

Les principaux indicateurs de l'état des lieux sont la superficie des terres mobilisées, le nombre de sites et le nombre de promoteurs intervenant par arrondissement.

A l'issue du traitement des informations collectées sur les terres mobilisées par les promoteurs immobiliers, les résultats de l'inventaire par arrondissement sont mentionnés dans le tableau I.

Tableau I: Situation des terres mobilisées par arrondissement

Arrondissement	Nombre de sites identifiés	Superficies mobilisées (ha)	Nombre d'autorisation de lotir délivrée	Nombre de promoteurs immobiliers	Nombre de localités impactées	Proportion de terres mobilisées
Arrondissement 1	0	0	0	0	0	0%
Arrondissement 2	45	1 503	3	19	5	16%
Arrondissement 3	19	1 294	0	12	2	14%
Arrondissement 4	26	1 662	0	20	5	18%
Arrondissement 5	21	1 480	0	15	5	16%
Arrondissement 6	24	767	0	12	6	8%
Arrondissement 7	26	2 594	0	18	5	28%
Total	160	9 300	3	96	28	100%

Sources : Commune de Bobo-Dioulasso, 2024

L'analyse des données met en évidence une forte disparité des effectifs des effectifs des terres par les promoteurs immobiliers à Bobo-Dioulasso. L'arrondissement 1 se distingue par l'absence totale

d'activités de promotion immobilière, une situation qui s'explique par sa position centrale par rapport aux autres arrondissements. À l'inverse, l'arrondissement 2 apparaît comme le principal pôle de la promotion immobilière. Il concentre 45 des 160 sites inventoriés et détient des autorisations de lotir délivrées par l'État, notamment autour de Kiri, Sakabi, Dafinso, Santidougou et dans la partie nord du secteur 23.

L'arrondissement 3 connaît une activité plus limitée, avec un site de la société publique SONATUR situé entre Dôgôna et Léguéma. L'arrondissement 4 illustre, quant à lui, une véritable course à l'accaparement : une seule société y contrôle près de 600 hectares, soit plus du tiers des superficies mobilisées localement, principalement à Borodougou, Tondogosso et Kotédougou.

L'arrondissement 5 se classe ensuite avec des sites dispersés entre Kuinima, Pala, Kouakoualé et le secteur 25. L'arrondissement 6 reste faiblement touché, tout en accueillant le programme national de 40 000 logements ; les terres mobilisées y sont localisées à Logofourouso, Matourkou, Darsalamy, Kôdeni, Moamy, Kuinima et dans le secteur 18. Enfin, l'arrondissement 7 enregistre la plus vaste superficie mobilisée, soit 2 594 hectares, représentant près de 28 % du total communal, avec des implantations à Nasso, Kokorowé, Bana, Ouolonkoto et dans le secteur 29. L'accaparement et la spéculation foncière sont justifiés par un enquêté en ces termes « *Combien sont ces burkinabé qui puissent déboursier 9 à 10 millions de FCFA pour s'acquérir un logement construit ? Pensez-vous que, c'est tout le monde qui peut s'acquérir d'une parcelle auprès de la SONATUR ?* ».

Dans l'ensemble, cette répartition traduit un mouvement de périphérisation de la promotion immobilière, où la pression foncière se concentre sur les zones d'expansion urbaine. Après analyse de la situation des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers au niveau des arrondissements, la situation au niveau communal se résume dans le tableau II.

Tableau II : Résultat de l’inventaire des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers au niveau communal

Indicateur	Nombre
Sites inventoriés	160
Superficie totale mobilisée (ha)	9 300
Sites ayant bénéficié d’autorisation de lotir	3
Sites n’ayant pas d’autorisation de lotir	157
Sites objet délibération des conseils municipaux	31
Promoteurs immobiliers identifiés	53
Villages impactés par la promotion immobilière	28

Sources : Enquête terrain, novembre 2024

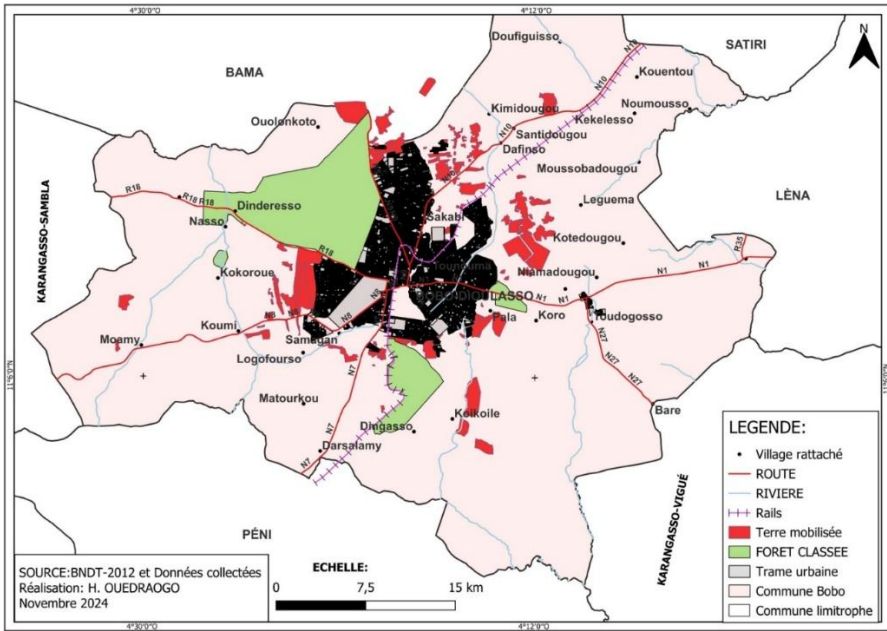
Les résultats montrent un total de 160 sites pour une superficie de 9 300 ha, avec seulement trois autorisations de lotir délivrées. L’arrondissement n°2 concentre à lui seul 45 sites et l’arrondissement n°7 détient la plus grande superficie mobilisée (2 594 ha, soit 28 % du total). À l’inverse, l’arrondissement n°1, correspondant au centre-ville, reste à l’écart de la dynamique de promotion immobilière.

À l’échelle communale, l’inventaire confirme la forte concentration des activités de promotion immobilière en périphérie de Bobo-Dioulasso. Sur 160 sites, 157 n’ont pas d’autorisation de lotir, révélant une dynamique largement informelle.

3.2. Cartographie des sites des promoteurs immobiliers

Afin de permettre une vue d’ensemble et une analyse facile sur les terres mobilisées par les promoteurs immobiliers, la réalisation de la cartographie de l’ensemble des terres mobilisées aux fins de promotion immobilière dans la commune a été nécessaire. La carte 4 représente la cartographie des terres mobilisées par les promoteurs immobiliers.

Carte 4 : Cartographie des terres des promoteurs immobiliers de la commune de Bobo-Dioulasso



La cartographie des sites réalisée met en évidence une localisation périphérique des sites de promoteurs, accentuant l’extension urbaine et la pression sur les terres rurales.

3.3. Catégorisation, typologie et logiques d’appropriation des promoteurs immobiliers

L’étude a permis de révéler 3 catégories de promoteurs immobiliers qui intervenaient dans la commune de Bobo-Dioulasso. Ces trois catégories sont constituées des promoteurs immobiliers de droits publics, des promoteurs immobiliers de droits privé agréés par l’Etat et des particuliers non agréés exerçant dans la promotion immobilière.

Les promoteurs immobiliers de droit public sont constitués de la société nationale d’aménagement des terrains urbains (SONATUR), qui est une société de promotion foncière et du centre de gestion des cités (CEGECI), qui quant à elle est une société de promotion immobilière proprement dite. Les promoteurs immobiliers de droits privés sont constitués de ceux qui disposaient d’agréments de promotion immobilière délivrés par le Ministre chargé de l’urbanisme et de l’habitat conformément à l’ancienne loi n°057-2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso. L’étude a permis d’identifier 44 promoteurs immobiliers de droit privé à l’issus de l’inventaire. Les

promoteurs immobiliers non agréés sont constitués de 3 sous catégories. La première sous-catégorie, la plus nombreuse, qui regroupe des agents immobiliers communément appelés démarcheurs. Ces derniers en accord avec certains propriétaires terriens, procèdent au morcellement et aux ventes des terres. La deuxième sous-catégorie comprend des personnes, qui détenaient déjà certains titres de jouissance (permis d'exploiter, attestation d'attribution de terrain) ou de propriété (Titre foncier) sur des terres destinées parfois à usage agro-pastorale, se déguisent en des promoteurs immobiliers et procèdent au morcellement et aux ventes des terres. Enfin, la troisième sous-catégorie comprend des personnes, qui s'adonnaient à la sous-traitance dans la promotion immobilière. En effet, ces derniers procédèrent à des locations d'agrément auprès de certaines sociétés immobilières légalement agréées et basées dans d'autre localités du pays en s'adonnant à l'achat, au morcellement et à la vente des parcelles dégagées. Toutes ces pratiques qui étaient contraire à la réglementation en vigueur a eu des impacts sur les outils de planification urbaine de la commune de Bobo-Dioulasso.

Au-delà de la simple catégorisation les types d'acteurs, leurs logiques d'appropriation selon leur position sociale et d'action sont les suivants :

- Promoteur formel est une entreprise disposant d'un agrément, investissant pour un rendement financier, souvent en lien avec les autorités locales ;
- Promoteur informel ou démarcheur est un individu ou réseau cherchant un profit rapide, contournant la réglementation, souvent en collusion avec des propriétaires coutumiers ;
- Chef coutumier ou propriétaire terrien est détenteur de droits traditionnels, arbitrant entre préservation foncière et valorisation économique ;
- Collectivités territoriales et services déconcentrés sont les acteurs publics dont le pouvoir de régulation est affaibli, parfois impliqués dans des arrangements ou tolérances.

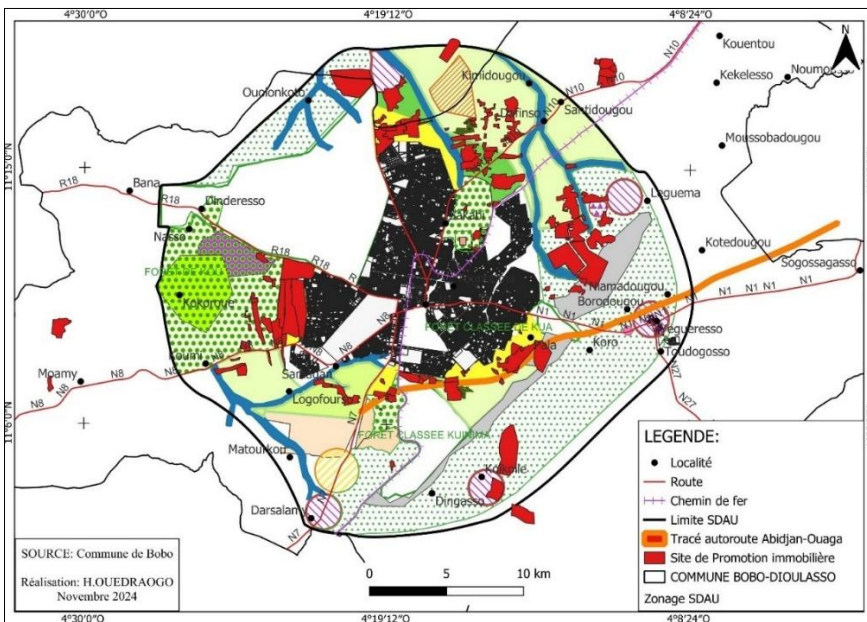
Cette typologie révèle des rapports de force complexes entre les promoteurs privés agréés bénéficiant d'une légitimité légale, mais négocient avec les propriétaires coutumiers, tandis que les démarcheurs exploitent les failles du système pour s'accaparer des terres. Les chefs

coutumiers, eux, oscillent entre résistance et collaboration, selon les opportunités économiques et politiques.

3.4. Conformité des projets immobiliers aux documents de planification spatiale

La projection des sites géo-référencés dans le SDAU montre que seulement 27 sites (23 % des surfaces) se situent en zone d'urbanisation future, contre 133 implantés dans des zones à vocation agro-pastorale, environnementale ou incompatible avec la promotion immobilière. Cette non-conformité illustre les limites de l'autorité publique et les stratégies de contournement des promoteurs. Ainsi lors d'un entretien une personnes ressources sur la question de la mobilisation des terres par les promoteurs immobiliers dans la commune de Bobo-Dioulasso, affirmait ceci : « *ils ont mobilisé toutes les terres dans les environs de Bobo-Dioulasso. Plus de terres cultivables dans les villages immédiats et cela constitue même un problème de survie pour les populations locales. Il faut que l'État prenne ses responsabilités pour avoir un contrôle sur la gestion de la terre comme pendant la révolution* ». La carte 5 présente la projection des terres des promoteurs immobilières dans le SDAU.

Carte 5: Projection des sites des promoteurs immobiliers dans le SDAU de la ville de Bobo-Dioulasso



Après analyse des données recueillies et de la projection des sites géo-référencés des promoteurs immobiliers dans le plan de zonage du SDAU de la ville de Bobo-Dioulasso, nous avons identifié 27 sites situés en zone d'urbanisation future (ZUF). Le calcul de la superficie totale de ces terres situées en ZUF a donné 2140 hectares, soit une proportion de 23,02% de l'ensemble des terres mobilisées.

Concernant les sites situés en zone autre que d'urbanisation future, en dehors des 27 sites identifiés en zone d'urbanisation future, les 133 autres sites sont situés dans des zones insusceptibles de mener toute activité liée à la promotion immobilière. Ces zones sont la plupart constituées des zones agro-pastorales, des zones touristiques, des zones naturelles à boiser, des zones industrielles à créer, des zones de protection des cours d'eau, des zones universitaires, des zones de réserve, des forêts classées. D'autres sites sont également situés sur des emprises des lignes électriques de haute tension, des voies ferrées, des tracés de la voie de contournement de la ville de Bobo-Dioulasso.

En plus, l'analyse a permis de déceler des sites situés sur le tracé de l'emprise de l'autoroute Yamoussoukro-Ouagadougou. En effet, le Burkina Faso et la Côte d'Ivoire entretiennent un traité d'amitié et de coopération (TAC). Les travaux de ce traité entre les 2 pays avaient permis de formuler plusieurs des initiatives de développement commun. Le figure 1 suivant présente la proportion des sites des promoteurs immobiliers situés en zone d'urbanisation future.

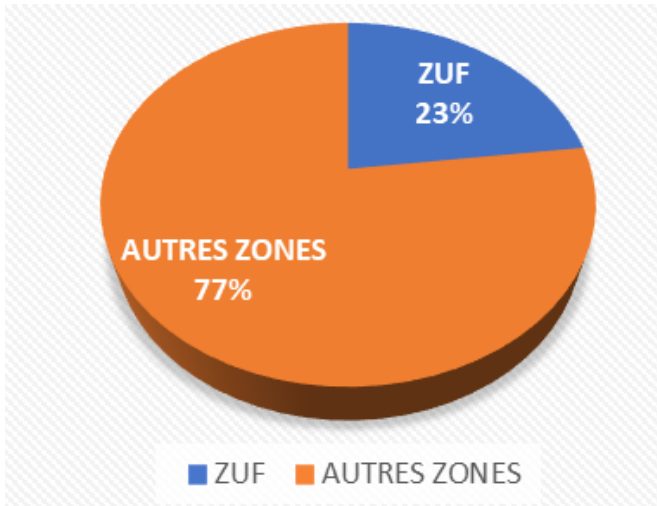


Figure 1 : Proportion de la superficie des terres situés en zone d'urbanisation future

Source : *Enquête terrain, juin 2024*

La figure montre que seulement 23% des sites des promoteurs immobiliers inventoriés dans la commune de Bobo-Dioulasso est situé dans des zones d'urbanisation futures (ZUF) contre 77% situé dans des zones insusceptibles de réalisation d'activités liées à la promotion immobilière.

La plupart des terres mobilisées ont déjà été bornées ou partiellement aménagées. Certains promoteurs, sans autorisation, ont engagé des constructions, tandis que des acquéreurs privés ont commencé la mise en valeur des parcelles, illustrant la pression sociale pour l'accès au foncier malgré l'illégalité. Un enquêté disant: « *Aucun respect des textes par ces promoteurs immobiliers. Ils signent des simples conventions avec les propriétaires terriens et procèdent automatiquement morcellement et aux ventes des parcelles. Il faut de nouvelles dispositions pour interdire la vente des terres. Ce qui pourra réduire la spéculation foncière comme au temps de la RAF de 1984 où la terre était la propriété exclusive de l'État* ». Les illustrations photographiques suivantes montrent des constructions sans autorisation sur lotir sur un des sites.

Photo 1 : Construction réalisée sur un site sans autorisation de lotir



Source : Enquête terrain, juin 2024

La photo de gauche ci-dessus est une illustration des constructions réalisées par un promoteur immobilier, sur une portion de sa terre mobilisée à Nasso, dans l'arrondissement n°7 sans autorisation de lotir. Elle laisse voir une certaine volonté de bien faire la promotion immobilière par certains promoteurs immobiliers en dépit des procédures illégales. A l'issue de la présentation des résultats, les discussions apportent une analyse croisée avec d'autres résultats similaires.

4. Discussion

Cette discussion met en perspective les résultats de l'étude avec les travaux existants, afin d'éclairer les dynamiques sociopolitiques de la promotion immobilière à Bobo-Dioulasso. Elle s'organise autour de trois axes problématiques majeurs : le contournement des normes urbanistiques, la marchandisation et la spéculation du foncier urbain et la gouvernance fragmentée révélant l'échec de la régulation publique.

Contournement des normes urbanistiques

Les données révèlent que 77 % des sites inventoriés sont situés dans des zones incompatibles avec la promotion immobilière selon le SDAU et le POS. Cette situation illustre une transgression systématique des règles de planification urbaine, corroborée par les travaux de S. Séré (2010), M. B. Agoma (2014) et par le rapport parlementaire de 2016. La multiplication des ventes de terres par des communautés coutumières et des démarcheurs renforce cette illégalité. Des études à Bamako (S. I. Fofana, 2017, p. 209) et à Sapouy au Burkina Faso (S. Karambiri et al., 2024, p. 218) confirment que les démarcheurs sont au cœur de transactions foncières échappant à tout contrôle, ce qui accroît l'urbanisation anarchique.

Marchandisation et spéculation du foncier urbain

La logique spéculative domine la promotion immobilière locale. Depuis la loi n°057-2008/AN, les promoteurs privés opèrent davantage comme des investisseurs cherchant une rente foncière que comme des producteurs de logements. S. Séré (2020, p. 139), affirme qu'une conséquence de l'intervention des promoteurs privés est leur contribution à la spéculation foncière et à l'étalement urbain. En effet, les grands domaines autour de la ville de Ouagadougou ont fait l'objet d'attribution à des promoteurs, sous couvert d'une intention de construction de logement sociaux, mais qui restent inexploités. N. Compaoré (2020, p. 148) et G. Compaoré (2014, p. 105) soulignent que les projets de « logement social » servent souvent des clientèles à revenu moyen ou élevé, tandis que la production agricole et les usages collectifs sont marginalisés. Ces observations rejoignent celles de F. Camara (2017) à Bamako, où la spéculation immobilière prime sur la vocation agricole des terres périphériques. Nos résultats confirment que la majorité des promoteurs identifiés, qu'ils soient agréés ou non, recherchent un profit foncier rapide plutôt qu'un développement urbain planifié.

Gouvernance fragmentée et échec de la régulation publique

La faiblesse des mécanismes de contrôle, associée à la multiplicité des acteurs (État, municipalités, chefferies coutumières, promoteurs agréés et informels), engendre une gouvernance foncière fragmentée. Les autorités locales disposent de peu de moyens pour imposer le respect des documents de planification, tandis que les arrangements informels entre démarcheurs, propriétaires coutumiers et promoteurs contournent les procédures légales. Cette configuration reflète ce que H. Lefebvre (1974) décrit comme une « production sociale de l'espace » où l'intérêt privé prime sur l'intérêt collectif. Les résultats montrent que cette hybridation public/privé aboutit à un affaiblissement durable de la régulation publique et à une perte importante de recettes fiscales.

La promotion immobilière à Bobo-Dioulasso illustre une tension entre l'objectif public de production de logements décents et les logiques spéculatives qui transforment le foncier en actif financier. Ce constat appelle un renforcement des outils de planification, une meilleure articulation entre acteurs publics et privés et une vigilance accrue sur les pratiques coutumières et informelles.

Conclusion

Au terme de cette étude sur la gouvernance foncière et la promotion immobilière dans la commune de Bobo-Dioulasso, plusieurs dérives majeures ont été mises en évidence. Les promoteurs se sont livrés à un accaparement massif des terres, privilégiant la spéculation foncière au détriment de la production effective de logements, et ce, en violation des textes en vigueur. Plus de 77 % des projets recensés s'avèrent non conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Ces pratiques ont entraîné des effets multiples tels que les pertes de terres agricoles et urbanisables, les conflits sociaux latents, la perte des recettes fiscales de l'État et de la commune, étalement urbain désordonné, et occupation illégale de réserves destinées à des infrastructures futures. L'article révèle également la caducité des outils de planification urbaine, affaiblis à la fois par l'action des promoteurs et par la prolifération d'habitats spontanés.

Au regard de ces résultats, il peut être envisagé, dans le cadre de l'action publique de :

- renforcer le contrôle foncier : instaurer un suivi régulier des projets immobiliers par les services techniques municipaux et l'État, avec sanctions effectives en cas de non-conformité ;

- actualiser et faire respecter les documents de planification (SDAU, POS) en associant les chefferies coutumières et les organisations de la société civile ;
- mettre en place un cadastre numérique accessible, pour réduire les zones d'ombre propices à la spéculation ;
- accompagner les propriétaires coutumiers par des dispositifs de sécurisation et de valorisation légale de leurs terres afin de limiter les ventes informelles.

Par ailleurs, une recherche approfondie pourrait explorer les stratégies d'adaptation des populations déplacées ou marginalisées dans ces zones de forte pression foncière, ainsi que les mécanismes de négociation entre promoteurs, autorités locales et communautés coutumières.

Dans une perspective de développement urbain durable, la maîtrise de l'usage des sols et la régulation des marchés fonciers apparaissent désormais comme des priorités stratégiques. L'application effective des dispositions légales sur la promotion immobilière constitue une étape décisive pour réduire la spéculation, rééquilibrer les rapports de pouvoir autour du foncier et garantir un accès équitable au logement.

Références bibliographiques

AGOMA Mahikiwe-Blandine, 2014, *Les choix résidentiels à Lomé et à Abidjan, Entre opportunités spatiales, politiques de logement et stratégies des ménages*, Thèse de doctorat, Université Paris Ouest Nanterre la Défense.

ALONSO William, 1964, *Location and Land Use*. Harvard University Press (Massachusetts)

Assemblée Nationale (Burkina Faso), 2016, *Commission d'enquête parlementaire sur le foncier urbain au Burkina Faso*, Rapport définitifs.

BONVALET Cathérine et FRIBOURG Anne-Marie, 1990, *Stratégies résidentielles*, Actes du séminaire 1988, Paris, INED/Plan Construction et Architecture-MELTM (Coll. Congrès et Colloques n° 2).

BOURDIEU Pierre, 1997, *Méditations Pascaliennes*. Paris, Seuil.

CAMARA Fatoumata, 2017, *Mutations foncières autour de Bamako (Mali)*, Thèse de doctorat, Université Rennes 2.

Commune de Bobo-Dioulasso (Burkina Faso), 2017, *Plan d'occupation des sols de la commune de Bobo-Dioulasso*, rapport définitif.

COMPAORE Georges, 2014, *Le logement social à Ouagadougou : leurs ou réalités*, dans *Revue de Géographie du Lardymes*, pp.105-119.

COMPAORE Nadège, 2020, *La promotion immobilière, un détonateur de conflits fonciers au Burkina Faso*, Mémoire de Master II, Université Norbert ZONGO (Burkina Faso), pp. 148-162.

DURAND-LASSERVE Alain, 2005, *La régulation foncière urbaine en Afrique : entre l'informel et la financiarisation*. Paris : l'Harmattan.

FOFANA Sory Ibrahima, 2017, *Enjeux des mutations et des recompositions du foncier autour de Bamako (Mali)*, Thèse de doctorat, Université de Rennes 2.

INSD, 2019 : 5^{ème} RGPH, *Monographie de la commune de Bobo-Dioulasso*.

KARAMBIRI Souleymane, SODORE Abdoul Azise, SAWADOGO Abdoul Bagui, 2024, *Facteurs et impacts socio-économiques de la vente des terres dans la commune de Sapouy*, Les Cahiers de l'ACAREF, Tome 2, Vol.6, pp. 204-222.

KOUDAMA Baudoin Amédée, 2023, *Impact de la promotion immobilière sur le développement urbain durable : cas de la commune de Koubri*, Mémoire ENTP.

LEFEBVRE, Henry, 1974, *La production de l'espace*. Paris : Anthropos.

Ministère de l'économie, des finances et du développement, 2022, *Pour vous faciliter le foncier : l'essentiel de la législation domaniale, foncière et cadastrale*.

Ministère de l'habitat et d'urbanisme, 2008, *Politique nationale de l'habitat et du développement urbain*.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme (Burkina Faso), 2012, *Schéma Directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Bobo-Dioulasso horizon 2030*, Rapport définitif, volume II.

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme (Burkina Faso), 2013, *Etats généraux sur le lotissement au Burkina Faso*, Rapport final.

Ministère de l'urbanisme et de l'habitat (Burkina Faso), 2021, *Liste des autorisations de lotir délivrées aux promoteurs immobiliers privés*.

Ministère de l'urbanisme et de l'habitat (Burkina Faso), 2021, *Tableau des projets immobiliers respectant et ne respectant les outils de planification urbaine au Burkina Faso*.

NAMOANO Caroline Jeanne Françoise, 1992, *La politique de l'habitat au Burkina Faso sous la révolution : cas de la cité 1200 logements*, Mémoire de Maîtrise, Université de Ouagadougou

NIOSI Jorge, 2002, *La théorie du choix rationnel : un commentaire*. Sociologie et sociétés Vol 34, N°1, pp.79-86. <https://doi.org/10.7202/009747ar>.

ONU Habitat, 2015, *Elaboration du rapport national habitat du Burkina Faso*.

PAILLE Pierre, 1994, *L'analyse par théorisation ancrée*. Cahiers de recherche sociologique, 23, 147-181.

RICARDO David, 1817, *Principes de l'économie politique et de l'impôt*

SAWADOGO Frédéric, 2020 : *Diagnostic et évaluation de la planification urbaine au Burkina Faso : état de mise en œuvre du SDAU de la ville de Bobo-Dioulasso*, Mémoire ENTP

SERE Seydou, 2010, *Migrations et croissance urbaine*, Mémoire Master de recherche, Université de Ouagadougou.

SERE Seydou, 2020, *L'accès au logement des jeunes adultes à Ouagadougou (Burkina Faso) : pratiques et stratégies résidentielles*, Thèse de Doctorat, Université de Rennes 2.

❖ Textes législatifs et règlementaires

Burkina Faso, 2006, *Loi n°017-2006/AN du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso*.

Burkina Faso, 2007, *Décret n° 2007-488/PRES/PM/MHU/MFB/MATD/MEDEV du 27 juillet 2007 portant procédures d'autorisation et d'exécution de l'opération de lotissement ou de restructuration*.

Burkina Faso, 2008, *Loi n°057-2008/AN du 20 novembre 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso*.

Burkina Faso, 2009, *Loi n°034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural.*

Burkina Faso, 2012, *Loi n°034-2012/AN du 12 juillet 2012 portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso.*

Burkina Faso, 2018, *Loi n°024-2018/AN du 28 mai 2018 portant loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable du territoire au Burkina Faso.*

Burkina Faso, 2023, *Loi n°020-2023/ALT du 20 juin 2023 portant promotion immobilière au Burkina Faso.*

❖ **Sites internet**

www.comby-foncier.com

<https://www.youscribe.com/Account/Login/Logon>

