

N°30 - Décembre 2025

Le Journal des Sciences Sociales



Revue Scientifique du



**laboratoire
Ville Société Territoire
(laboVST)**

Le Journal des Sciences Sociales

N°30 - Déc. 2025

ISSN 2073-9303

Revue Scientifique du



Ville Société Territoire

www.labo-vst.org

Le Journal des Sciences Sociales

INDEXATIONS ET RÉFÉRENCEMENTS



<https://sjifactor.com/passport.php?id=23408>

Impact factor 2025 : 6.839

Impact factor 2024 : 5.46

Impact factor 2023 : 3.379

auré HAL
accès aux données
de référence de HAL

<https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/114767>



<https://reseau-mirabel.info/revue/21500/Le-Journal-des-Sciences-Sociales>

Le Journal des Sciences Sociales

revueljss2@gmail.com

www.labo-vst.org

LE JOURNAL DES SCIENCES SOCIALES

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Prof Simplicite Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie
Tropicale, IGT, Abidjan) Tel : Cel : (00225) 0707 70 85 57,
E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci

Prof Alphonse Yapi-Diahou, Professeur Emérite de Géographie (Université Paris 8),
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr

Prof Brou Emile Koffi Professeur Titulaire de Géographie, (Université Alassane
Ouattara,), Cel.: (00225) 0103589105 ; E-mail : koffi_brou@uao.edu.ci

Prof Roch Gnabéli Yao, Professeur Titulaire de Sociologie, (Université Félix
Houphouët Boigny) ; Cel : 07 08 18 85 96 Email roch.gnabeli@laasse-
socio.org

Prof Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua),
Cel : (00225) 0505 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr

Prof René Joly Assako Assako, Professeur Titulaire de Géographie, Université
Yaoundé, Cameroun ; Email rjassako@yahoo.fr

Prof Ferdinand A. Vanga, Professeur Titulaire de Sociologie (Université Péléforo
Gon Coulibaly), Tel : (00225) 01 03 48 91 60 / 05 05 083 702
E-mail : ferdinand.vanga@upgc.edu.ci af_vanga@yahoo.fr

COMITE EDITORIAL

Directeur de Publication

Simplice Y. Affou, Directeur de Recherches (Institut de Géographie Tropicale, IGT, Abidjan) Tel: Cel: (00225) 07 07 70 85 57 E-mail : syaffou@yahoo.fr ou affou@ird.ci

Rédacteur en Chef

Alphonse Yapi-Diahou, Professeur titulaire de Géographie (Université Paris 8)
Cel : 0033668032480 ; Email : yapi_diahou@yahoo.fr

Rédacteur en Chef Adjoint

Jonas Guéhi. Ibo, Directeur de Recherches (Université Nangui Abrogoua)
Cel : (00225) 05 05 68 48 23 E-mail : ibojonas@yahoo.fr

Secrétariat du Comité de Rédaction

Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0103192952, Email assueyao@yahoo.fr

Konan Kouakou Attien Jean-Michel, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0707117755, E-mail : attien_2@yahoo.fr

Yapi Atsé Calvin, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara, Bouaké, (00225)0707996683, E-mail : atsecalvinyapi@gmail.com

Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie, Ecole Normale Supérieure d'Abidjan, Cel.: (00225) 07 75 52 62; E-mail: yassiga@gmail.com

Secrétaire aux finances

Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire, (00225)0505483129, E-mail : bohounse@yahoo.fr

COMITE DE LECTURE

- Abdoul Azise SODORE, Maître de Conférences de Géographie/aménagement, Burkina Faso
- Adaye Akoua Assunta, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan
- Allaba Ignace, Maître de Conférences d'études germaniques, Université Felix Houphouët Boigny, Abidjan, Côte d'Ivoire
- Assué Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire
- Bally Claude Kore, Maître de Conférences de Sociologie des organisations, université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Beka Beka Annie, Maître de Conférences de géographie, École Normale Supérieure, Gabon
- Biyogbe Pamphile, Maître de Conférences de Philosophie, Ecole Normale Supérieure, Gabon
- Bohoussou N'Guessan Séraphin, Maître de Conférences de Géographie (Université Alassane Ouattara)
- Christian Wali Wali, Maître-Assistant de Géographie, Université Omar Bongo de Libreville, Gabon
- Coulibaly Salifou, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Diarrassouba Bazoumana, Maître de Conférences de Géographie, environnementaliste, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Djah Armand Josué, Maître de Conférences de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Dosso Yaya, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Eleanor FUBE MANKA'A, Maître-Assistant de Géographe, ENS/Université de Yaoundé I, géographie des aménagements ruraux
- Gokra Dja André, Maître de Conférences, Sciences du Langage et de Communication, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire
- Hugo PILKINGTON, Maître de Conférences, Géographie de la santé, université de Paris 8, France
- Kadet G Bertin, Professeur Titulaire de Géographie, Ecole Normale Supérieure (ENS), Abidjan
- Koffi-Didia Adjoba Marthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny,

Koffi Yeboue Stéphane, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kouadio M'bra, Kouakou Dieu-Donne, Maître de Conférences de sociologie de la santé, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kouame Konan Hyacinthe, Maître de Conférences de Géographie, Université Peloforo Gon Coulibaly, Korhogo

Kra Kouamé Antoine, Maître de Conférences d'Histoire, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Kramo Yao Valère, Maître-Assistant de Géographie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Loukou Alain François, Professeur Titulaire de Géographie TIC, Université Alassane Ouattara, Bouaké, Côte d'Ivoire

Moatila Omad Laupem, Maître-Assistant de Géographie, Université Marien Ngouabi (Brazzaville- Congo)

Ndzani Ferdinand, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

Ngouala Mabonzo Médard, Maître-Assistant de Géographie, Ecole normale supérieure, université Mariën Ngouabi, République du Congo.

N'guessan Adjoua Pamela, Maître-Assistant de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Soro Debegnoun Marcelline, Maître-Assistante de Sociologie, Université Alassane Ouattara, Côte d'Ivoire

Yao Célestin Amani Maître de Conférences de Bioanthropologie, Université Félix Houphouët Boigny, UFR SHS - ISAD

Yassi Gilbert Assi, Maître de Conférences de Géographie (Ecole Normale Supérieure Abidjan)

SOMMAIRE

		Pages
Alphonse YAPI-DIAHOU	Mémoires d'Anciens	9
Leticia Nathalie SELLO MADOUNGOU (épouse NZÉ)	Le conflit homme-faune dans les provinces de l'Ogooue-Ivindo et de l'Ogooue-Lolo (Gabon) : enjeux alimentaires et environnementaux	18
ABOU SundeY Fatoumata Gertrude ZOUHOULA Bi Marie Richard Nicétas	La mobilité citadine à l'épreuve de la voirie à Lakota, ville du Sud-Ouest forestier de la Côte d'Ivoire	31
Lila Reni Bibriven DJERABE Parfait	Mutations géo-spatiales des terres arables a bol (république du Tchad) de 1993 à 2023 : une analyse par télédétection et SIG	41
Crespin Maurice GBODOU Alain Corneille TOWOU	Transphénoménalité du corps chez Maurice Merleau-Ponty	59
Zohonon Sylvie Céline SERI-YAPI Badjo Julienne SOGBOU-ATIORY	Étudiants et petits commerces : une analyse socio-démographique et économique des étudiants de l'université Félix Houphouët-Boigny-Abidjan (Côte d'Ivoire)	68
Abazé Henri-Joël BÉDA Olivia Nadine KONAN Badjo Ruth Virginia ZONKOUAN	Approche cartographique de l'évolution du trait de côte de Grand-Bassam et projection à moyen-terme	78
Clétio Aïssatou CAMARA Koulai Hervé YRO Zahalo Mamadou SILUÉ	Le circuit de distribution des appareils électroménagers usagés dans le district d'Abidjan	88
Issa FOFANA Abdiase DOUYON	Entre centralité et périphérie : géographie de la réparation de téléphones mobiles à Bamako	100

Nicolas NAKOUYE	Vulnérabilité des habitations liée à l'occupation des zones à risques dans les périphéries de Saint-Louis du Sénégal	111
Maxime YAPI Kouadio Thomas KOUASSI Matthieu Ettien Afforo GUY	Gouvernance des groupements féminins : cas des femmes rurales dans le département de Botro (Centre-Côte d'Ivoire)	125
Yao Dieudonné KOUASSI	Contribution des vergers d'anacarde a la séquestration du carbone dans la sous-préfecture de Bouaké au Centre de la Côte d'Ivoire	137
KONÉ Tanyo Boniface ZUO Estelle épouse DIATÉ KONAN Kouakou Attien Jean-Michel	Impact de la dynamique urbaine sur les villages intégrés de la ville de Bouaflé (Centre-Ouest / Côte d'Ivoire)	145
Annas ZIDA	La démocratie en Afrique à l'aune de la pensée marxienne : entre idéologie politique et quête de justice sociale	155
DJIMTA Raoul DJIMASSAMAL Datoloum ASSOUE Obed	Apports des Systèmes d'Information Géographique (SIG) à la gestion intégrée des eaux de surface pour les activités agricoles dans la vallée de Koundoul au sud de la ville de N'Djamena (Tchad)	163
Franck Elie Kouamé YAO Gué Dieudonné DRO Dhédé Paul Éric KOUAME Arsène DJAKO	L'orpaillage : une réponse à la précarité socio-économique des populations dans le département de Toumodi (Centre de la Côte d'Ivoire)	174
Kissifing Tihouhon Rodrigue HILOU Jean Charles BAMBARA Paul ILBOUDO	Diffusion de la technologie du biodigesteur dans les ménages paysans des Bankui : entre innovation technique, contraintes d'appropriation et réalités sociales	182
Justin Koffi KOUAKOU Jean-Aimé Yao ASSUÉ	Contribution des assistances des mutuelles funéraires a dynamique des activités commerciales dans la ville de Bouaké (Centre de la Côte d'Ivoire)	192

HUA Émile-Aurélien TOURE Dieu Suffit N'guessan GOHOUROU Florent	Les entraves au développement du tourisme balnéaire en Côte d'Ivoire : cas des villes de Jacqueline, San-Pedro et Grand-Béréby	204
Abdoul Karim BAZIE Bakary TOE	Les stratégies de mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers privés dans la commune de Saaba (Burkina Faso)	218
Chabi Marouf IMOROU Guy Sourou NOUATIN	Analyse du contenu des connaissances des agrégés directs sur la configuration et le fonctionnement des clusters anacardes au Bénin	227
Moctar SIDIBE	Crises de l'adolescence et désintégration à la vie scolaire : pratiques et perception des rapports apprenants-enseignants chez des élèves : dans les lycées de l'académie d'enseignement de Bamako rive droite, Mali.	237
Julio Romuald Loukrou TAPE Amadou NANA	Riziculture et gestion des balles de riz : enjeux environnementaux dans le département de Gagnoa (Côte d'Ivoire)	246
Jean-Philippe Anicet TANOH	Stratégies immobilières et représentations socioéconomiques de l'habitat collectif vertical : vers un recentrage spatial de la rente locative dans le périurbain de Bingerville (Côte d'Ivoire)	258
Daouda KOUMA Soumaila KENON	Âge et implication professionnelle des enseignants dans la commune de Komsilga au Burkina	269
Cécilia Ariane OBONE MBA Jérôme MABIKA	Gestion des déchets de bois et enjeux du recyclage dans la Zis de Nkok	276
Yapo Antoine GBOCHO Aboidji Hamed KOBENAN	Impact sociodémographique et environnemental de la culture du cacao dans le parc national du mont Sangbé (Sous-préfecture de Gouiné)	290
Kouassi Guillaume KOFFI Kan Emile KOFFI Nambégué SORO	Effet combine de la cuirasse et des actions anthropiques dans l'organisation du couvert végétal dans le bassin versant du <i>kan</i> (Centre de la Côte d'Ivoire)	301

Faty Babou El hadji Mamadou Ndiaye Mor Faye	Problématique de l'offre de transport dans une ville en pleine croissance : exemple de la ville de Touba	314
KOFFI Guy Roger Yoboué	L'agriculture intra urbaine comme un modèle de résilience économique des ménages vulnérables de Bouaké	326
Konan Norbert KOFFI Anicet Renaud GNANKOUEN Setondji Neil Edmerique TAKPA	Extension urbaine et régression de la biodiversité à Bouaké (Centre-Côte d'Ivoire)	337
Salifou COULIBALY	Tensions foncières dans le front d'urbanisation nord de la ville de Yamoussoukro (Côte d'Ivoire) : entre pratiques coutumières et modernité technologique	350
N'GORAN Kouamé Fulgence YÉO Nimena Gérard BECHI Grah Felix	Le tourisme à l'aune de la valorisation du patrimoine socioculturel sénoufo dans le village de Waraniéné (Nord de la Côte d'Ivoire)	363
Koffi Daniel OUATTARA Yéboué Stéphane Koissy KOFFI Joseph P. ASSI- KAUDJHIS	Impacts socio-économiques de la commercialisation de dérivés de manioc sur les ménages agricoles du département de Tiébissou (Centre, Côte d'Ivoire)	379

Les stratégies de mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers privés dans la commune de Saaba (Burkina Faso)

Land mobilization strategies by private real estate developers in the municipality of Saaba (Burkina Faso)

Abdoul Karim BAZIE

Docteur, Laboratoire Sciences Humaines et Sociales (LABOSHS) Université Norbert ZONGO de Koudougou (Burkina Faso)
Email : bazieaboultkarim@gmail.com

Bakary TOE

Doctorant au Laboratoire Sciences Humaines et Sociales (LABOSHS) Université Norbert ZONGO de Koudougou (Burkina Faso)
Email : bakarytoe07@gmail.com

Reçu le 16 octobre 2025 ; Révisé le 02 novembre 2025 ; Accepté le 10 novembre 2025

Résumé

Au Burkina Faso, le foncier rural des communes autour des grands centres urbains constitue un réservoir pour les promoteurs immobiliers de mobiliser le foncier. Ainsi, depuis l'adoption de la loi n°057/2008/AN portant promotion immobilière au Burkina Faso, les promoteurs immobiliers ont jeté leur dévolu sur le foncier de la commune rurale de Saaba. Leur intervention dans la commune amène à réfléchir sur la manière dont ils s'y prennent pour acquérir le foncier auprès des propriétaires terriens. Il s'agit donc à travers cet article d'analyser les canaux utilisés par ces promoteurs pour mobiliser le foncier. Pour y parvenir, des données essentiellement qualitatives ont été collectées auprès des personnes ressources durant des travaux de recherche en 2023. Ainsi, suivant une analyse de contenu, l'article montre que les démarcheurs, les propriétaires terriens, les Conseillers villageois de développement (CVD) sont des acteurs clés sur lesquels s'appuient les promoteurs immobiliers privés pour mobiliser le foncier. Cette mobilisation foncière qui implique parfois des acteurs politiques se fait suivant des arrangements.

Mots clés : foncier, promoteurs immobiliers privés, démarcheurs, Saaba, Burkina Faso

Abstract

In Burkina Faso, rural land in municipalities surrounding large urban centers is a source of land for real estate developers to mobilize. Since the adoption of Law No. 057/2008/AN on real estate development in Burkina Faso, real estate developers have set their sights on land in the rural municipality of Saaba. Their involvement in the municipality raises questions about how they go about acquiring land from landowners. This article therefore analyzes the channels used by these developers to mobilize land. To this end, mainly qualitative data was collected from resource persons during research conducted in 2023. Based on a content analysis, the article shows that salespeople, landowners, and village development advisors (VDAs) are key actors on whom private real estate developers rely to mobilize land. This land mobilization, which sometimes involves political actors, is carried out according to specific arrangements.

Keywords: land, private real estate developers, door-to-door salespeople, Saaba, Burkina Faso

Introduction

Dans les pays africains, la gestion traditionnelle de la terre laisse place de plus en plus à celle moderne marqué par la vente des terres (S. ZOUGOURI & P. MATHIEU, 2001, p.3). La terre qui constituait autrefois un bien commun est actuellement marquée par l'individualisme et la marchandisation (B. CORIAT, 2013, p.8 ; C. SIMONNEAU, 2017, p.3). En effet, depuis les années 2000, les terres rurales constituent une convoitise pour de nombreux acteurs,

notamment les entrepreneurs fonciers ainsi que les promoteurs immobiliers (L.T. OUEDRAOGO, 2014, p.41). Durant cette période, plusieurs réformes législatives sont entreprises pour attirer des investisseurs privés sur le foncier rural, mais aussi faciliter l'accès à des logements décentes à la population à travers la promotion immobilière privée. Il s'agit notamment, de la loi n°034/2009/AN de 2009 portant sur le régime foncier rural qui tire ses sources de la politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural (PNSFR) initiée en 2007 (S. KARAMBIRI, 2022, p.249), la loi n°057/2008/AN de 2008 portant promotion immobilière au Burkina Faso¹. Ces dispositions législatives ont plutôt mis les promoteurs immobiliers privés dans des conditions favorables pour faire de la promotion foncière. Ces acteurs dont l'effectif était d'une dizaine en 2009 a atteint 275 en 2019 (I. SORY, 2019, p.142). Mobiliser le foncier pour la mise en place de leur aménagement les pousse continuellement à chercher des opportunités foncières à acquérir quitte à créer des conflits (N. COMPAORÉ & J. NAON, 2023, p.154). C'est dans ces conditions que le foncier des communes rurales autour des grands centres urbains particulièrement Ouagadougou est pris d'assaut par ces acteurs ainsi que les couches sociales à faible revenu en quête de foncier à moindre coût pour se loger (I. SORY *et al.*, 2015, p.276, A. SOMA *et al.*, 2024, p.668). On assiste alors à un grignotage du foncier périurbain, conformément à ce qui s'observe un peu partout dans les villes Ouest africaines (M. BERTRAND, 2014, p.164, U. MEYER, 2016, p.209). Au Burkina Faso, tout autour de la capitale Ouagadougou, les promoteurs immobiliers ont pris d'assaut les terres périurbaines pour la mise en œuvre de leur projet d'aménagement. Cette mobilisation et transformation du foncier rural implique généralement des intermédiaires, communément appelés démarcheurs, des agents de l'administration et des acteurs coutumier (A. ADAMOU, 2017, p.106, J-J. KANGA, 2016, p.204).

Située à moins de 15km de la ville de Ouagadougou, Saaba est l'une des communes rurales où le foncier est très prisé par les promoteurs immobiliers privés (A.K. BAZIE, 2025, p.386). Ces acteurs y ont d'ailleurs mobilisé près de 8 000 hectares de terre pour leur projet d'aménagement contre environ 2000 ha mobilisés par l'État (A. SOMA *et al.*, 2024, p.668). Cette commune constitue donc un espace où les promoteurs immobiliers privés semblent avoir une facilité dans la mobilisation foncière. Ainsi, comment ces acteurs s'y prennent-ils pour mobiliser le foncier ? À travers cette question, il s'agit d'analyser les stratégies de la mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers privés dans la commune rurale de Saaba. Après une présentation de la méthodologie de recherche, l'article montre les différentes stratégies utilisées par les promoteurs immobiliers dans la mobilisation foncière.

1. Méthodologie de recherche

1.1. Méthodes et matériels

Pour analyser la mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers, une méthodologie a été adoptée. Elle est essentiellement qualitative et s'appuie sur deux types de données majeures. Il s'agit d'une part, des données secondaires issues de la littérature grise. Ces données ont été collectées à travers une revue documentaire qui a permis de mieux comprendre les concepts et les théories en liens avec la mobilisation foncière. D'autre part, des données primaires ont été collectées auprès d'une diversité d'acteurs. En effet, à travers un guide d'entretien semi-directif, des données ont été collectées auprès des propriétaires terriens, des Conseillers villageois de développement (CVD), des promoteurs immobiliers privés, des démarcheurs, des chefs de terre ainsi que des agents des services domaniaux. L'ensemble de ces acteurs a été identifié et enquêté suivant un choix raisonné excepté les démarcheurs qui eux ont été identifiés avec la technique de la boule de neige. Pour mettre en application cette technique, un démarcheur a d'abord été identifié et enquêté. À la fin de l'interview avec cet acteur, il a recommandé un autre démarcheur qui également à la fin de son interview a conduit à d'autres démarcheurs. Ces démarcheurs ont également facilité le contact avec les propriétaires terriens. Les entretiens avec ces acteurs clés ont porté essentiellement sur les circuits à travers lesquels les promoteurs immobiliers privés acquièrent le foncier, les arrangements qu'ils font dans cette mobilisation foncière. Pour parvenir à une meilleure analyse, l'ensemble des données collectées a été enregistré avec un dictaphone. Ces enregistrements ont été littéralement transcrits et organisés selon leur unité de sens puis en des groupes thématiques pour faciliter leurs interprétations. Les verbatim sont

¹ Remplacer en juin 2023 par la loi n°008/2023/ALT portant promotion immobilière au Burkina Faso.

extraits de ces entretiens pour illustrer des propos des enquêtés. Pour préserver l’anonymat des acteurs interviewés, ils sont désignés par des pseudonymes. En outre, l’échantillon sur laquelle l’analyse de la mobilisation du foncier est effectué a été défini en suivant le principe de la saturation. Pour s’assurer de la qualité des données collectées, une triangulation, a été effectuée. Il s’est agi de croiser les différentes sources d’informations mais aussi d’effectuer une triangulation des données collectées. Ce qui a permis d’assurer leur validité et de tendre vers la réalité. Le tableau suivant fait par ailleurs l’inventaire des acteurs enquêtés.

Tableau : Échantillon des acteurs enquêtés

Cibles	Effectif
Agent technique domanial	01
Chef de terre	01
Conseillers villageois de développement (CVD)	05
Propriétaires terriens	06
Promoteurs immobiliers	06
Démarcheurs	35
Total	54

Source : Enquêté de terrain, 2023

1.2. Présentation de la zone d’étude

Commune rurale située à une quinzaine de kilomètre de la capitale burkinabé, Saaba est un espace où les promoteurs immobiliers privés interviennent massivement dans la mobilisation du foncier pour la mise en œuvre des projets d’aménagements. Cette commune compte 23 villages administratifs avec une population d’environ 300 000 habitants réparties sur près de 446 km² (A. SOMA, 2023, p.57) . La carte suivante présente la commune rurale Saaba.

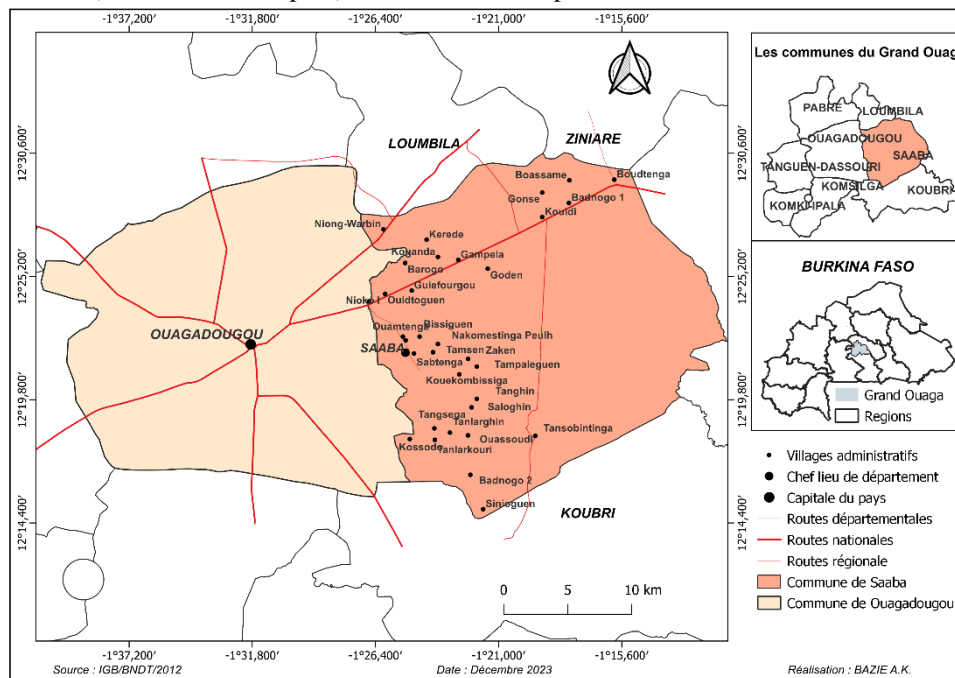


Figure 1 : Commune rurale de Saaba

Suivant la carte, la commune de Saaba est limitée à l’Ouest par la ville de Ouagadougou. À l’opposé, c’est la commune de Nagréongo qui fait office de limite. La commune partage ces limites au Sud et au Sud-Est avec la commune de Koubri. Au Nord, elle est limitée par la commune de Loumbila et celle de Ziniaré (V. ZOMA *et al.*, 2023, p.80). En outre, la commune rurale de Saaba fait partie de l’espace du Grand Ouaga. Cet espace qui rentre dans le cadre de l’extension de la ville de Ouagadougou et qui vise à garantir un cadre de vie convivial pour la population fait de cette commune un espace urbain en devenir. C’est ce qui pourrait d’ailleurs expliquer sa convoitise par les promoteurs immobiliers privés. En outre, sur les 275 promoteurs immobiliers privés que compte le Burkina Faso, plus d’une vingtaine

intervient dans la commune de Saaba. Toute chose qui fait de cette commune un site idéal pour analyser les stratégies de la mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers privés. Cette recherche fait ressortir des résultats qu'il convient d'explorer.

2. Résultats

2.1. Des leaders communautaires dans la mobilisation foncière

Dans la commune rurale de Saaba, les promoteurs immobiliers privés empruntent plusieurs circuits pour acquérir du foncier. Les leaders communautaires constitués par les chefs de terre communément appelé « *tensogba* », les Conseillers Villageois de Développement (CVD) et les propriétaires terriens sont des acteurs à travers lesquels ces promoteurs immobiliers mobilisent le foncier. En effet, chacun de ces acteurs est une option clé pour les promoteurs immobiliers dans les négociations pour l'acquisition du foncier dans la commune de Saaba. Parmi eux, les CVD sont très sollicités. Formé de douze (12) membres, le bureau des CVD est une représentation des forces vives dans les villages. Ces acteurs représentent de ce fait leur village dans les instances communales. Ils sont censés faire la promotion du développement local, trouver des solutions face aux conflits fonciers et participer à la gestion de l'espace villageois. Avec cette position stratégique qu'occupent ces acteurs, ils constituent une ouverture pour les promoteurs immobiliers privés dans la mobilisation du foncier dans les villages de la commune. En effet, lorsqu'un promoteur immobilier arrive dans un village, il crée un rapprochement avec les membres du bureau CVD. Ce sont ces acteurs à travers leur président qui réunit les propriétaires terriens disposant du foncier pour permettre au promoteur immobilier d'échanger avec eux. C'est ce qu'explique KABORE (J) à travers ces propos : « *Quand, les promoteurs immobiliers viennent ici, ils cherchent d'abord à nous voir. Ils nous expliquent ce qu'ils veulent et on essaie de les aider. Parfois, leur problème c'est de réunir les propriétaires terriens. Nous leur facilitons ce travail* » [Extrait d'entretien avec KABORE (J), CVD, septembre 2023]. Ces propos montrent que les CVD sont des acteurs importants de la mobilisation foncière dans la commune de Saaba. D'ailleurs certains CVD sur leurs propres initiatives, proposent aux propriétaires terriens de faire venir un promoteur immobilier dans le village en les faisant miroiter les avantages que les propriétaires terrain pourraient gagner en cédant leur terre. Ils cherchent ensuite des promoteurs immobiliers et leur proposent de venir effectuer le lotissement dans leur village. C'est justement ce que soutient KABRE (D), qui justifie cet état fait à travers ces propos :

« La ville avance rapidement, on aura des problèmes à la longue avec nos champs, donc, moi j'ai proposé aux propriétaires terriens qui ont encore de la terre de trouver un promoteur immobilier qui va venir faire le lotissement pour nous. Il va nous donner une partie des parcelles. Avec eux au moins on peut discuter sur le nombre de parcelle qu'ils doivent nous donner. Mais si c'est l'État on sera déçu avec ce qu'ils vont nous donner » [Extrait d'entretien avec KABRE (D), CVD, juillet 2023].

Ces propos montrent une anticipation à l'avancée de la ville et une volonté de tirer profit rapidement de cette situation. Ce qui est bénéfique pour les promoteurs immobiliers qui estiment être perçu à tort comme des acteurs accapareurs du foncier. DAKOURE (S) explique que contrairement à ce qui se dit sur eux par rapport à leur accaparement du foncier, c'est plutôt la population qui les sollicite souvent pour le lotissement [Extrait d'entretien avec DAKOURE (S), Responsable de société de promotion immobilière, décembre 2023].

En plus des CVD, les promoteurs immobiliers passent également par les propriétaires terriens auprès desquels ils ont déjà acquis du foncier pour convaincre les plus réticentes d'entre eux à céder leur terre. Ces acteurs, du fait de leur bonne connaissance du village ainsi que les autres familles détentrices du foncier, participent également à la mobilisation foncière. Concernant leur intervention ROUAMBA (P) raconte : « *Moi j'ai aidé au moins deux promoteurs immobiliers à avoir la terre. Quand Sanata² cherchait la terre pour construire ses cités, c'est nous qui étions devant pour faire les démarches pour elle. J'ai une parcelle même sur son site qu'elle m'a donnée comme cadeau* » [Extrait d'entretien avec ROUAMBA (P), Propriétaire terrien, septembre 2023].

Dans la commune de Saaba, des propriétaires terriens expliquent qu'ils ont été des « *Gansôba* »³ des promoteurs immobiliers dans le cadre de la mobilisation du foncier dans

² Société de promotion immobilière AGB.

³ Le Gansôba est tiré du mooré, ce mot signifie tuteur.

leur village. Cet acteur considéré comme le tuteur du promoteur immobilier, l'accompagne dans le processus de mobilisation foncière. Il est le référent du promoteur immobilier dans le village. Il lui montre les personnes influentes à prendre en compte dans la mobilisation du foncier et l'aide à respecter certaines traditions dans leur village. Ce référent du promoteur immobilier est généralement un membre de la famille royale. Toute chose qui contribue à rapprocher le promoteur immobilier de la communauté et à créer des liens de familiarité. Représentant le chef de terre dans les villages de la commune de Saaba, le « *tengsoba* » est également un acteur clé sur lequel les promoteurs immobiliers privés s'appuient pour la mobilisation du foncier. Le soutien de cet acteur garanti le succès de la mobilisation du foncier stipule l'ensemble des promoteurs immobiliers intervenant dans la commune.

En somme, la promotion immobilière a donné une vitalité à la gestion coutumière du foncier et du pouvoir aux acteurs locaux qui constituent des acteurs majeurs accompagnant les promoteurs immobiliers dans la mobilisation du foncier. En plus de ces acteurs, les démarcheurs sont également sollicités dans la mobilisation foncière.

2.2. Les démarcheurs : une voie privilégiée pour mobiliser le foncier

Dans la commune de Saaba, les démarcheurs sont des acteurs très sollicités par les promoteurs immobiliers privés dans la mobilisation foncière. Leurs bonnes connaissances de la commune, des familles détentrice du foncier et des stratégies pour faciliter la mobilisation foncière fait d'eux des acteurs presque incontournable pour les promoteurs immobiliers. En effet, n'ayant pas une connaissance du potentiel foncier mobilisable dans la commune, les promoteurs immobiliers trouvent chez les démarcheurs une voie pour accéder à l'information. Dans la commune de Saaba, ces démarcheurs ont une proximité avec le village dans lequel ils interviennent. Leur ancrage local leur garantit une maîtrise du foncier disponible ainsi que de leurs propriétaires. Ils ont également accès à l'information sur le marché foncier. Leur travail consiste donc à prospecter le foncier disponible et faciliter la mise en contact entre les propriétaires terriens et les promoteurs immobiliers. C'est d'ailleurs ce qui justifie le fait que la plupart des CVD de la commune sont devenus des démarcheurs. L'ensemble des promoteurs immobiliers sont unanimes sur le rôle important que les démarcheurs jouent dans la mobilisation du foncier. C'est ce que traduisent ces propos de DAKOURE (S) :

« Ce sont la plupart du temps les démarcheurs qui sont devant. Mais 99,99% des démarcheurs qui sont devant là sont des enfants du village. Ce sont eux qui viennent vers les promoteurs pour dire qu'il y a leurs parents qui ont des champs qu'ils veulent que nous venions faire de la promotion dans leur village. Il nous explique qu'ils peuvent voir leurs parents pour qu'ils donnent le terrain mais en contrepartie nous aussi nous devons leur donner quelque chose pour qu'ils nous permettent de gagner leurs villages pour lotir » [Extrait d'entretien avec DAKOURE (D), responsable de société de promoteur immobilier, décembre 2023].

Ces propos montrent que l'intervention des promoteurs immobiliers est souvent orientée par l'offre foncière qu'apportent les démarcheurs. En plus, de leur rôle dans la recherche d'opportunité foncière à exploiter, les démarcheurs, aident les promoteurs immobiliers à retrouver les propriétaires terriens acquéreurs. Ces propriétaires terriens acquéreurs sont des acteurs venus d'autres communes, notamment celle de Ouagadougou pour payer de vastes superficies de terres. N'étant pas originaire de Saaba, il est souvent difficile de les retrouver pour négocier la cession de leur terre aux promoteurs immobiliers. Pour retrouver ces possesseurs de terres, les promoteurs immobiliers s'appuient sur les démarcheurs car ce sont ces mêmes acteurs qui ont joué l'intermédiation dans ces transactions. Au regard du marché « juteux » de la promotion immobilière privée au Burkina Faso, les démarcheurs de la commune de Saaba, tout comme les CVD qui sont eux-mêmes démarcheurs pour la plupart, n'attendent plus d'être sollicités pour la recherche du foncier. Ils s'organisent et mobilisent le foncier nécessaire pour le lotissement et le proposent aux promoteurs immobiliers. La mobilisation du foncier est également facilitée par d'autres acteurs particulièrement les hommes politiques.

2.3. Implication des acteurs politiques dans la mobilisation du foncier

La mobilisation du foncier connaît également une grande implication des acteurs politiques. En effet, les entretiens révèlent que certains hommes politiques interviennent pour faciliter la mobilisation foncière pour des sociétés de promotion immobilière privée. Les analyses

montrent d'ailleurs que certains d'entre eux seraient associés à ces sociétés. C'est ce qui ressort dans les propos de ce CVD : « *Beaucoup de nos ministres ont des sociétés de promotions immobilières. On se connaît très bien parce que se sont eux qui viennent nous voir la nuit pour nous demander de faciliter l'acquisition du foncier dans notre village* » [Extrait d'entretien avec KABRE (D), CVD, juillet 2023]. Ces propos concordent avec ceux de KABORE (P), un démarcheur de Saaba qui précise que : « *Moi je travaille pour un promoteur immobilier. C'est la société d'un de nos ministres que je vais taire le nom comme il ne peut pas s'afficher clairement c'est nous qui gérons les affaires pour eux. Tu comprends maintenant pourquoi leur loi là ils ont du mal à régler ?* » [Extrait d'entretien avec KABORE (P), démarcheur, septembre 2023]. Cette implication des acteurs politiques dans la mobilisation foncière est également relevée par les services domaniaux de la commune qui expliquent qu'ils sont par moment court-circuités sur des dossiers. En effet, pour avoir l'autorisation de lotir, une batterie de mesures est à suivre. Le dossier transite par la mairie qui l'étudie à travers un comité *ad-hoc* avant son transfert au ministère en charge de l'urbanisme pour la suite de la procédure. Cette procédure est parfois contournée avec l'accompagnement des acteurs politiques comme le traduit ces propos de KINDA (O)

« *Les dossiers de lotissement doivent normalement passer ici avant d'arriver au ministère mais malheureusement, un dossier peut quitter en haut pour venir donnant l'accord aux promoteurs immobiliers de faire le lotissement. Si c'est comme ça, nous à la mairie on peut faire quoi ?* » [Extrait d'entretien avec KINDO (O), agent technique du service domanial, juillet 2023]

Ainsi, dans presque chaque village de la commune de Saaba, les promoteurs immobiliers ont acquis des vastes superficies de terre. L'acquisition du foncier se fait également avec le soutien de certains maires acquis à la cause du promoteur immobilier. Ce responsable de la collectivité territoriale use de sa fonction et des relations dont ils disposent dans la commune pour faciliter la mobilisation foncière. Par ailleurs, plusieurs compromis sont faits dans le cadre de la mobilisation foncière qu'il convient d'explorer.

2.4. Les arrangements dans la mobilisation foncière

Plusieurs arrangements sont faits dans le cadre de la mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers privés. Ces arrangements se font avec tous les acteurs de la chaîne de mobilisation du foncier tels que les démarcheurs, les CVD, les propriétaires terriens. En ce qui concerne les démarcheurs, acteurs à la base de la recherche foncière, ils reçoivent des financements de la part des promoteurs immobiliers. Ces derniers leur donnent de l'argent pour les faire tourner dans les villages. Cette somme d'argent (10 000 à 100 000F CFA) n'est pas fixe et varie d'un promoteur à un autre. Les démarcheurs expliquent qu'il s'agit de l'argent pour le carburant qui leur sert à effectuer le déplacement sur le terrain. En plus de ces motivations en nature, les démarcheurs reçoivent des biens en espèces. En effet, certains promoteurs immobiliers offrent des motos aux démarcheurs pour leur faciliter leur intervention sur le terrain. En plus de la moto, des parcelles sont promises aux démarcheurs s'ils arrivent à mobiliser le foncier. Ainsi, pour un hectare, le démarcheur peut avoir une à trois (03) parcelles avec le promoteur immobilier. Ils ont également une parcelle sur chaque hectare avec les propriétaires terriens. Outre ces avantages, ce sont eux qui se chargent de trouver des clients pour les parcelles remises aux propriétaires terriens ce qui leur permet de prendre une commission de 10 % sur chaque parcelle vendue. En projetant ce qu'ils peuvent gagner dans cette opération de mobilisation foncière, le démarcheur est motivé davantage. C'est d'ailleurs cette rentabilité qui pousse certains démarcheurs sur initiative personnelle à mobiliser le foncier et chercher des promoteurs immobiliers pour le leur offrir en échange de parcelles. Les démarcheurs ne sont pas les seuls à bénéficier des faveurs des promoteurs immobiliers pour leur service. Les CVD reçoivent également de quoi les motiver pour leurs interventions. Les promoteurs immobiliers proposent des parcelles aux CVD pour les inciter à prendre part à leur projet. En effet, pour le rôle qu'ils jouent dans cette mobilisation foncière, les promoteurs immobiliers privés les offrent des parcelles et/ou de l'argent. Un CVD de la commune de Saaba explique que leur bureau a été récompensé de deux parcelles par un promoteur immobilier pour l'avoir aidé à rentrer en contact avec les propriétaires terriens. C'est l'une des raisons qui pousse les CVD à inviter des promoteurs immobiliers pour effectuer des projets d'aménagements dans leur village. Pour les propriétaires terriens, les parcelles proposées par les promoteurs immobiliers peuvent parfois atteindre sept parcelles de 250 m² par hectare. Par exemple pour un propriétaire terrien qui cède 10 ha, il

peut se retrouver avec environ 70 parcelles avec un coût moyen de 2 millions la parcelle. Cette offre est largement au-dessus de ceux de l'État qui lui offre entre deux à trois parcelles par hectare. Des facilités sont établis par les promoteurs immobiliers pour racheter ces parcelles aux propriétaires terriens qui veulent directement de l'argent à la place.

Aussi, afin de s'assurer de l'aboutissement de leur opération, les promoteurs immobiliers font de multiples visites chez le chef coutumier et pour chaque visite une « enveloppe d'argent lui est remis en guise d'argent de cola ». D'autres actions sont également effectuées par les promoteurs notamment, la réfection de la cour royale, la construction de forage, la construction de lieu de culte pour ne citer qu'eux. À Nonskonstenga par exemple, c'est un promoteur immobilier qui a réfectionné la cour du chef explique KINDA (D) [Extrait d'entretien avec KINDA (D), démarcheurs/fils du chef à Nakomstenga, octobre 2023].

D'ailleurs, à ce sujet SAWADOGO (A), explique que : « *Les réalisations que nous faisons participent à donner plus de chance dans la mobilisation du foncier. Ainsi, dans cette opération de mobilisation, aucun acteur n'est mis en reste, tous participent aux arrangements* » [Extrait d'entretien avec SAWADOGO (A), responsable des ressources humaines dans une société de promotion immobilière, septembre 2023].

Ces propos montrent que la mobilisation foncière se fait de manière inclusive avec les acteurs locaux et chaque acteur pour sa participation tire un bénéfice.

Par ailleurs, lors des négociations sur la cession des terres, un propriétaire terrien dont les terres occupent une position stratégique peut marquer un refus catégorique malgré les propositions d'augmentation du nombre de parcelles à l'hectare et l'intervention des leaders communautaires à céder son champ. Dans ces conditions, le promoteur immobilier négocie une substitution de son terrain en lui proposant un autre hors du site et propose parfois d'établir un titre foncier pour cet acteur. Si la négociation n'aboutit pas, le promoteur immobilier aménage son site tout en indiquant sur le plan d'aménagement ce terrain comme une réserve foncière. Il faut par ailleurs noter que les arrangements faits dans le cadre de la mobilisation foncière dans la commune de Saaba ne sont pas normés. En outre, les résultats obtenus dans le cadre de cette recherche ont été confrontés à ceux d'autres auteurs.

3. Discussion

Les analyses montrent qu'une diversité de circuit est exploitée par les promoteurs immobiliers dans la mobilisation foncière dans la commune rurale de Saaba. Les propriétaires terriens, les CVD, les démarcheurs constituent des acteurs clés de cette mobilisation foncière. Ce résultat est conforme à ceux de M. BERTRAND (2014, p.169), qui note une grande implication de ces acteurs dans la mobilisation foncière à Bamako. J-J, KANGA (2014, p.200) dans ces analyses sur la promotion immobilière à Abidjan en Côte d'Ivoire, relève que les chefs coutumiers constituent également une filière importante pour l'acquisition du foncier et dans la production de l'espace urbain. N. COMPAORE & J. NAON, (2023, p.157) explique que dans le cadre de la mobilisation foncière dans la commune de Pouni, les promoteurs immobiliers se sont appuyés sur les personnes influentes de la localité. Ces personnes sont des néo alphabets et sont bien connues tant dans le village que dans les administrations ainsi que les services en charge de la gestion foncière. Ces acteurs constituent de ce fait de véritablement intermédiaires entre les acteurs de l'offre et la demande foncière. Ils constituent une filière importante pour mobiliser le foncier, corroborant les résultats obtenus dans la commune de Saaba. Depuis les années 2000, S. ZOUGOURI & P. MATHIEU (2001, p.7) montraient déjà l'implication de ces intermédiaires dans les transactions foncières à l'Ouest du Burkina Faso. Dans leur recherche, il ressort que les acteurs de la demande foncière expriment leur besoin dans le village par l'intermédiaires parfois de leur tuteur ou logeur. C'est ce rôle que joue le « *Gansôba* » pour le promoteur immobilier dans la commune de Saaba. Quant à M. BERTRAND (2014 p.169) elle montre que les négociations pour convaincre et inciter les propriétaires terriens à la cession de leur droit foncier est une activité des démarcheurs à Bamako au Mali. Ce résultat est conforme à ceux observés dans la commune de Saaba où les démarcheurs constituent des acteurs clés dans la mobilisation foncière pour les promoteurs immobiliers privés. A. ADAMO (2017, p.106) indique d'ailleurs qu'à Zinder au Niger, ces intermédiaires informels constituent un maillon essentiel dans la chaîne de la transaction foncière. Cette filière de mobilisation est exploitée non pas seulement par les promoteurs immobiliers privés mais par des promoteurs agricoles et des acteurs en quête de fonciers pour le logement. La mobilisation foncière

implique également des acteurs politiques qui interviennent pour faciliter les procédures d'acquisition du foncier par les promoteurs immobiliers. Un constat similaire est fait à Niamey au Niger par U. MEYER, (2016, p.256).

Conclusion

Le cadre législatif au Burkina Faso sur la promotion immobilière privée et la sécurisation du foncier rural ont donné une position favorable aux promoteurs immobiliers de faire de la promotion foncière. La commune de Saaba se présente comme un espace de conquête foncière pour ces acteurs. Au terme des analyses, il ressort que plusieurs circuits sont exploités par les promoteurs immobiliers privés pour acquérir du foncier dans cette commune. Par ailleurs, cette mobilisation foncière ne se fait pas sans compromis. Des récompenses faites en natures ou en espaces incitent plus d'une personne dans la commune de Saaba à chercher de la terre pour les promoteurs immobiliers. Cette recherche a donc permis à travers une approche qualitative d'analyser les stratégies de la mobilisation foncière par les promoteurs immobiliers dans une commune rurale qui tend à être englobée par la capitale Ouagadougou. Elle interpelle sur la gouvernance foncière.

Références bibliographiques

- ADAMOUE Abdoulaye, 2017, « Démarcheur ou « *dillali* », un maillon essentiel à découvrir dans les transactions foncière et immobilière de la Ville de Zinder », *Revue TSE*, N°009, Université de Zinder, Presses Universitaires de Zinder, pp106-127.
- BAZIÉ Abdoul Karim & SORY Issa, 2025, « Saaba, l'eldorado des démarcheurs », *Akiri*, 3(2), pp381-395.
- BERTRAND Monique, 2014, « Mobilisations foncières à Bamako : Des défis de la gouvernance à ceux de la citoyenneté », *Le Mali contemporain*, pp159-186.
- COMPAORÉ Nadège & NAON Justin, 2023, « La promotion immobilière, un détonateur de conflits fonciers au Burkina Faso », *LES CAHIERS DE L'ACAREF*, décembre 2023 Tome 3, pp148-162.
- CORIAT Benjamin, 2013, « Le retour des communs. Sources et origines d'un programme de recherche. Revue de la régulation. », *Revue de la régulation Capitalisme institutions, pouvoirs*, 14, pp1-27.
- KANGA Jean-Jacques, 2014, *Développement de la promotion immobilière dans l'agglomération d'Abidjan : désengagement de l'Etat et privatisation de la production de l'espace urbain. Architecture, aménagement de l'espace*, Thèse de doctorat en géographie, Université Michel de Montaigne- Bordeaux III, 335p.
- KARAMBIRI Souleymane, 2022, « Gouvernance et transformations foncières dans les communes rurales de Boudry et de Mogtédou », *Revue Infundibulum Scientific-n*, 247.
- MEYER Ursula (2016). *Négociation L'accès, la Propriété Et L'autorité Publique en Marge de la Ville : Enjeux Fonciers À Niamey Et Production D'Etat Au Niger*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Lausanne, 317p.
- OUEDEMOGOU Laurent Tewendé, 2014, *Le cadre légal à l'épreuve des nouvelles pratiques foncières dans le sud Burkina Faso : cas des provinces du Ziro et de la Sissili*, RAPPORT-AFD, 47p.
- SIMONNEAU Claire, 2017, Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin La pluralité comme enjeu ? », *Métropolitiques*, pp1-8.
- SOMA Assonssi, 2023, « Gestion du foncier dans la commune rurale urbanisée de Saaba au Burkina Faso », *Revue DELLA AFRIQUE*, 2, pp55-72.
- SOMA Assonssi, KARAMBIRI Souleymane, OUEDEMOGOU Oumna Assétou, YAMEOGO Lasane, 2024, « Peri-Urban Land Tenure in West Africa : When Housing Promoters Make and Break the Agglomeration of Saaba in Greater Ouaga in Burkina Faso », *Current Urban Studies*, 12(4), pp 664-675.
- SORY Issa, 2019, « Les politiques publiques foncières dans l'impasse à Ouagadougou », *Afrique contemporaine*, 269270(1), pp135-154.
- SORY Issa, LINGANI Salfo, & KORBEOGO Gabin, 2015, « Comment loger les couches sociales à faible revenu en milieu urbain burkinabé ? L'introuvable politique de « logements sociaux » à Ouagadougou », *Revue des Hautes Terres*, 5, pp259-285.

ZOMA Vincent, SAMA Natacha, KABRAN Gisèle Estelle Gnankon, 2023, « Problématique de la gestion des déchets solides dans la commune de Saaba au Burkina Faso », *Cinq Continents Revue Roumaine de Géographie*, 2023, 13 (28), pp197- 212.

ZOUGOURI Sita, & MATHIEU Paul, 2001, « Nouvelles transactions et formalisation des transactions foncières dans l'ouest du Burkina Faso : Le cas d'un village de la province du Houet », *Bulletin de l'APAD*, 22, pp1-17.