

# Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages

Fatoumata Camara

Volume 17, numéro 1, mai 2017

Tensions sur l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1057457ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

## Éditeur(s)

Université du Québec à Montréal  
Éditions en environnement VertigO

ISSN

1492-8442 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

## Citer cet article

Camara, F. (2017). Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages. *VertigO*, 17(1).

## Résumé de l'article

Dans les communes environnantes de Bamako, les ressources naturelles, particulièrement les terres agricoles, sont soumises à une forte pression. Celle-ci se manifeste par une augmentation croissante du nombre de titres fonciers (TF) pendant ces dernières années. Les communes périurbaines de Bamako comptaient en décembre 2010 43 694 TF avec une superficie de 56 164 hectares, 83 ares et 59 centiares. L'augmentation significative des TF profite peu ou pas à la production agricole. Les usages de la terre étant constamment modifiés, les terres acquises par les nouveaux acquéreurs (les Bamakois) sont utilisées dans la plupart des cas comme un moyen de thésaurisation foncière pour de futurs terrains d'habitations. C'est ainsi qu'environ 70 % des TF ont vocation d'habitation. L'approvisionnement des populations bamakoises en céréales et légumes, que les paysans assuraient tant bien que mal, se détériore, anéantissant les effets bénéfiques d'une sécurisation foncière par voie d'immatriculation.

Tous droits réservés © Université du Québec à Montréal et Éditions en environnement VertigO, 2017



Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

**é**rudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

---

# Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages

Fatoumata Camara

---

## Introduction

- 1 Bamako, capitale du Mali et ville millionnaire depuis 1998, a connu une forte croissance démographique, avec des « pics de plus de 7 % par an à certains moments de son évolution » (Diarra, 1999 : 15). Sa population a été multipliée par 1,8 depuis 1998, soit de 1 016 296 habitants à près de deux millions habitants (1 809 106) (RGPH, 2009). De nos jours, la ville compte environ 2,1 millions d'habitants. Le rapide accroissement démographique de Bamako s'est accompagné d'une forte consommation spatiale : l'emprise foncière est passée de 5208 ha en 1976 à 9889 ha en 1987 pour ensuite atteindre 12 828 ha en 1996. Bamako couvre aujourd'hui environ 24 000 ha (Diarra, 1999 : 51 ; Mairie du district de Bamako, 2010). « La ville achève aujourd'hui d'occuper l'espace du district de Bamako. Depuis 1995, elle en franchit peu à peu les limites, les quartiers « spontanés » s'étendent et rejoignent au Nord les villages dépendant du Cercle de Kati » (Bourdarias, 1999 : 2). Or il est prévu qu'à l'horizon 2025 déjà, plus de 3 millions d'habitants résideront dans l'aire urbaine de Bamako (Mairie du district de Bamako, 2010 :6). Face à cette évolution spectaculaire de Bamako, deux problèmes majeurs se trouvent posés : comment nourrir et loger cette population de plus en plus nombreuse ?
- 2 Dans ce contexte de disparition des réserves foncières et de nécessité de nourrir une population en forte croissance, les communes (rurales) environnantes, disposant d'énormes potentialités de ressources foncières, sont devenues au fil du temps des « zones attractives », stratégiques et convoitées pour les habitants de Bamako. Ce faisant, l'appropriation de l'espace des communes environnantes par les citoyens

représente un véritable enjeu en matière de sécurité et de diversification tant alimentaire que de budget familial.

- 3 Des citoyens ont ainsi commencé à acheter des concessions rurales (CR) au niveau de ces communes (rurales), pour ensuite les transformer en Titres Fonciers (TF) légaux. Ces documents qui ne sont connus que des citoyens et de quelques rares ruraux bien introduits dans le milieu urbain, octroient à leur détenteur un droit de propriété « définitive ». Pour ces nouveaux acquéreurs, il s'agit d'une sécurisation foncière nécessaire pour d'éventuels investissements.
- 4 Cependant, si les premiers « propriétaires » (les paysans autour de Bamako) exerçaient des activités agricoles sur les terres, peu de nouveaux acquéreurs s'inscrivent dans cette logique. Autrement dit, les nouveaux acquéreurs, des commerçants, fonctionnaires, agents des professions libérales, Maliens de l'extérieur, sociétés immobilières, en modifient les usages. Dans le meilleur des cas, les terres acquises par les Bamakois sont destinées à l'arboriculture et/ou à l'aviculture. Dans le pire des cas, elles sont utilisées comme un moyen de thésaurisation foncière pour de futurs terrains d'habitations. C'est ce qui explique les pratiques spéculatives foncières les plus courantes.
- 5 L'approvisionnement des populations bamakoises en céréales et légumes, que les paysans assuraient tant bien que mal, se détériore, anéantissant les effets bénéfiques d'une sécurisation foncière par voie d'immatriculation.
- 6 Un certain nombre de questions se trouvent alors posées : quelles sont les communes rurales concernées par ces achats de terres agricoles ? Qui sont les acquéreurs ? Comment acquièrent-ils ces terres ? Quels usages en font-ils le plus souvent ?
- 7 Le présent article se fixe comme objectif de cerner ces questions liées à l'accès au foncier agricole à travers l'attribution des TF et leurs impacts sur les usages, notamment la production céréalière et légumière autour de Bamako.
- 8 Nous inscrivons pour cela notre réflexion dans le courant des maîtrises foncières qui confronte une conception ancienne africaine et une conception moderne capitaliste des jeux fonciers (Roy, Karsenty, Bertrand, 1996 ; Roy, 1998 ; Karsenty, 1994). L'approche des maîtrises foncières est attentive à la fois aux normes modernes capitalistes et à celles coutumières d'accès ainsi qu'à la gestion du foncier. Une telle façon d'aborder la question des titres de propriété permet non seulement de confronter les théories traditionnelles des droits de propriété aux conceptions dualistes et *propriétaristes* des théories juridiques du foncier (Kitakya, 2007).
- 9 L'intérêt de nous inscrire dans une telle approche théorique est que la ceinture des TF de Bamako est sujette à plusieurs types d'appropriations, d'accès et de règles de gestion au point qu'il est difficile d'en privilégier un sans occulter les pratiques de gestion pseudo-coutumières et pseudo-juridiques dont la matérialisation du TF, essentielles pour comprendre ce que les acteurs font exactement de la terre.
- 10 Les informations sur lesquelles repose le présent article ont été recueillies dans le cadre des recherches de terrain de notre thèse de doctorat qui se sont déroulées au premier semestre de 2013. Les données utilisées dans cet article sont quantitatives et qualitatives. Outre l'inventaire<sup>1</sup> des TF, un guide d'entretien a été soumis aux acteurs-clés<sup>2</sup> de diverses échelles géographiques (commune<sup>3</sup>, village<sup>4</sup> et/ou quartier) impliqués dans la gestion foncière. En plus de ces derniers (les acteurs du niveau communal et villageois), ont été rencontrés : des responsables de la Direction nationale des domaines et du cadastre (du bureau de Kati et de la section domaniale et de la division de l'urbanisme du cercle de

Kati) ; des responsables de sociétés de promotion immobilière, du Génie rural ; des coxers (intermédiaires informels), des détenteurs de TF et des personnes ressources. Des techniques d'observation ont été aussi mobilisées dans la collecte et la production des données.

- 11 La synthèse des données traitées nous a permis de faire dans un premier temps un bref récapitulatif de la législation foncière au Mali, puis d'analyser l'ampleur et l'évolution de la consommation des terres et enfin, d'analyser la gestion foncière dans un contexte d'État moderne (de droit), en resituant dans ces processus, le rôle des TF.

## Bref récapitulatif de la législation foncière au Mali

- 12 Au Mali, comme dans d'autres pays d'Afrique Noire, les droits coutumiers et le droit foncier moderne ou étatique coexistent dans l'accès au foncier.

### Les droits coutumiers

- 13 La période précoloniale est marquée par un système juridique façonné au fil des temps par les grands empires soudano-sahéliens qui régissaient les rapports entre les hommes et la terre. Ces droits coutumiers, bien que présentant des spécificités suivant les aires culturelles, se fondent sur trois principes :
  - Le caractère sacré de la terre nourricière,
  - L'appartenance de la terre aux puissances surnaturelles,
  - L'inaliénabilité de la terre : sacrée et divine, elle ne doit ni être vendue, ni être soumise à une quelconque aliénation.
- 14 Ce régime foncier, lié à un type d'organisation économique précis, a considérablement évolué avec la monétarisation des rapports économiques. De plus en plus, la terre a une valeur marchande et de nouvelles règles sur le foncier ont été édictées.

### Le droit moderne

- 15 Le droit foncier moderne malien, introduit pendant la période coloniale, est constitué du Code civil et des codes « coutumiers ».
- 16 À l'accession du Mali à la souveraineté nationale, trois principes fondamentaux caractérisaient le droit foncier : la propriété privée ou régime de l'immatriculation<sup>5</sup>, le régime domanial<sup>6</sup> et le régime des concessions<sup>7</sup>.
- 17 Un nouveau code domanial et foncier (Loi N° 86-91/AN-RM du 1er août 1986) vit le jour en 1986 en République du Mali. Cette loi avait l'avantage de reconnaître formellement les droits coutumiers individuels ou collectifs et définissait les modes d'acquisition des terres. Tout comme les précédentes, la nouvelle loi posait les principes de l'appartenance

des terres à l'État (le principe d'utilité publique) et de l'immatriculation préalable avant toute attribution.

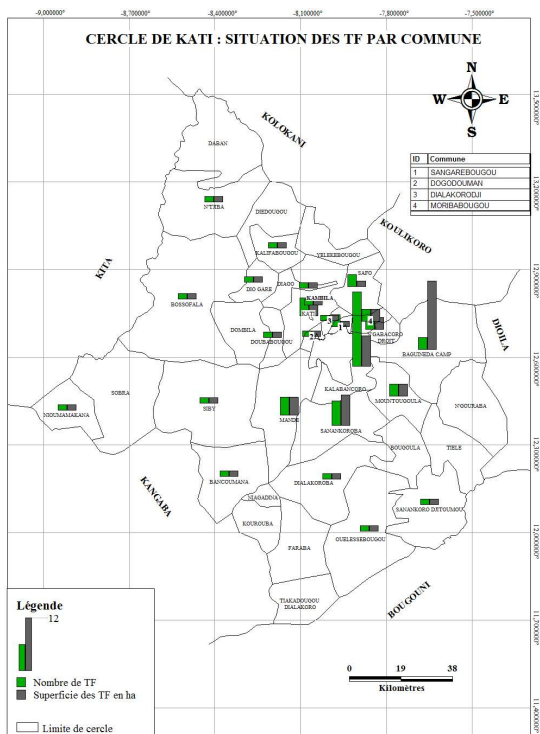
- 18 À l'ère de la démocratie au Mali est apparue la nécessité d'adopter un texte unique plus conforme aux réalités nouvelles de la décentralisation et du regroupement sous-régional. Le législateur procéda alors à :
- l'adoption de la loi N° 96-050 du 16 octobre 1996 portant principes de constitution et de gestion du domaine des collectivités<sup>8</sup> ;
  - la relecture du Code Domanial et Foncier (CDF) (N° 00027 du 27 mars 2000 ) qui confirme le droit coutumier avec possibilité de permis d'occuper coutumier pouvant déboucher sur un TF.
- 19 Ce dernier (TF), selon la législation foncière, représente le droit le plus absolu qui peut être détenu sur un terrain. Ce droit, définitif et inattaquable aux yeux de la loi, comprend les droits : « d'usus » - le droit d'user de la chose, « d'abusus »<sup>9</sup>- le droit d'en disposer, de l'aliéner provisoirement ou définitivement et de « fructus » - le droit d'en recueillir les fruits. Il constitue devant les juridictions maliennes le point de départ unique de tous les droits réels (vente, hypothèque, donation, legs, etc.) existant sur l'immeuble. Le CDF précise que toute attribution du domaine privé immobilier de l'État aux usagers est précédée par l'immatriculation. En d'autres termes, l'État cède sa propriété à condition que l'immeuble fasse l'objet de TF, sinon c'est l'usage qui est accordé au demandeur et non la propriété (usus, abusus et fructus). L'Article 38 stipule que : « *Les terrains du domaine privé de l'État, à condition d'avoir été préalablement immatriculés, peuvent être attribués selon les modalités suivantes : [...]* » (Loi N° 86 - 91 / AN - RM du 12 juillet 1986). L'article 75 du CDF du 22 mars 2000 conforte cette disposition en stipulant que « *l'immatriculation est obligatoire avant toute attribution de terres par l'État [...]* ».
- 20 Le TF peut porter sur des terrains à usage d'habitation ou sur des concessions rurales (CR)<sup>10</sup>. Seuls les titres provisoires sont susceptibles d'être transformés directement en TF après mise en valeur régulière par le « propriétaire ». Cependant, les lettres d'attributions et des droits coutumiers d'usage sont transformables en TF.
- 21 L'accès au TF passe par une obligation de mise en valeur<sup>11</sup>, le constat de mise en valeur<sup>12</sup> et le paiement intégral des redevances<sup>13</sup>. Ces conditions sont complétées par une procédure notamment, la demande de TF au bureau de la conservation foncière du lieu de situation de l'immeuble, le bornage et la phase de création du titre.
- 22 L'importance de détenir un tel document (TF) a induit de nouvelles pratiques foncières et généré de nouvelles règles d'accès à la terre dans les communes environnantes de Bamako. Les acteurs développent diverses stratégies pour acquérir le précieux document qui peut être source d'enrichissement de leur détenteur à travers des pratiques spéculatives telles que le morcellement, la mutation, le changement de vocation. Ici, ce sont les propriétaires fonciers qui donnent le ton au nom du titre qu'ils détiennent.

## L'ampleur et l'évolution de la consommation des terres dans les communes environnantes de Bamako : le rôle des TF

- 23 La lecture de la Figure 1 ci-dessus laisse apparaître que la quasi-totalité des communes du cercle de Kati enregistre des TF, soit 25 sur 37, une de ces communes étant urbaine. En

effet, la dynamique de sécurisation par le TF des terres agricoles concerne non seulement les communes jouxtant la capitale (notamment Kalaban-coro), mais également celles éloignées de Bamako (en l'occurrence la commune rurale de Nioumamakana à 125 km).

Figure 1. Géographie des titres fonciers dans les communes environnantes de Bamako : une extension non concentrique.



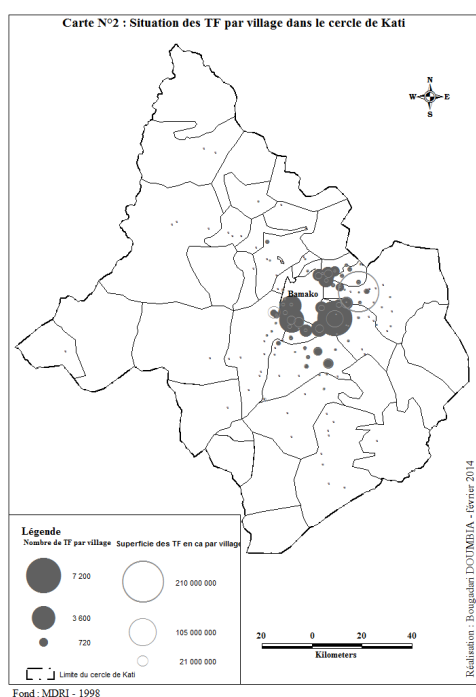
24 Par ailleurs, en poussant plus loin l'analyse, il a été constaté quelques ressemblances entre la répartition spatiale du nombre des TF et leur superficie autour de Bamako :

- la répartition spatiale du nombre de TF : la configuration géométrique des TF suit un modèle auréolaire, quand bien même leur concentration fausse ce schéma. Le nombre de TF paraît plus important dans certaines communes dans les proches périphéries de Bamako notamment Safo, Dialakorodji, Sangarébourgou, Moribabougou, N'Gabacoro-Droit, Baguinéda, Mountougoula, Kalaban-Coro, Sanankoroba et Mandé. Cependant, le déséquilibre dans la concentration des TF devient remarquable lorsqu'il s'agit des communes éloignées, enregistrant une concentration relativement importante, comparée à certaines dans les proches périphéries. À ce sujet, l'exemple des communes rurales de Bossofala et Dombila est illustratif (Cf. carte n° 1). Bossofala, située à 61 km de Bamako, enregistre 8 TF contrairement à Dombila, située entre cette dernière et Bamako, qui n'enregistre aucun. Ce qui nous amène à dire que la concentration du nombre de TF ne s'explique pas toujours par la proximité de Bamako. D'autres paramètres entrent en ligne de compte : les axes routiers, l'existence des unités industrielles, des aménagements agricoles, etc.
- la répartition des superficies : tout comme la répartition spatiale du nombre de TF par commune, celle des superficies semble confirmer la même tendance. Nous pouvons observer sur la carte qu'il existe une certaine ressemblance. Les communes au nombre important de TF sont celles qui enregistrent de grandes superficies en TF. Par ailleurs, il est à constater que certaines communes, proches de Bamako et enregistrant un nombre relativement moins

important de TF, ont de grandes superficies. C'est bien le cas de la commune urbaine de Kati qui s'explique par la présence des domaines de l'État (plus de 13 % des superficies).

- 25 Aussi, à l'échelle des villages, les TF sont-ils loin de présenter toujours une régularité géométrique. Nous remarquons une certaine concentration des villages enregistrant des TF en périphérie de la capitale. Cependant, le schéma devient discontinu dans les parties ouest et nord-ouest de Bamako où le nombre de villages enregistrant des TF est relativement faible. De même, nous pouvons observer une dispersion des villages enregistrant des TF dans ces parties donnant l'impression d'un vide (Cf. figure 2).

Figure 2. Situation des titres fonciers par village dans le cercle de Kati

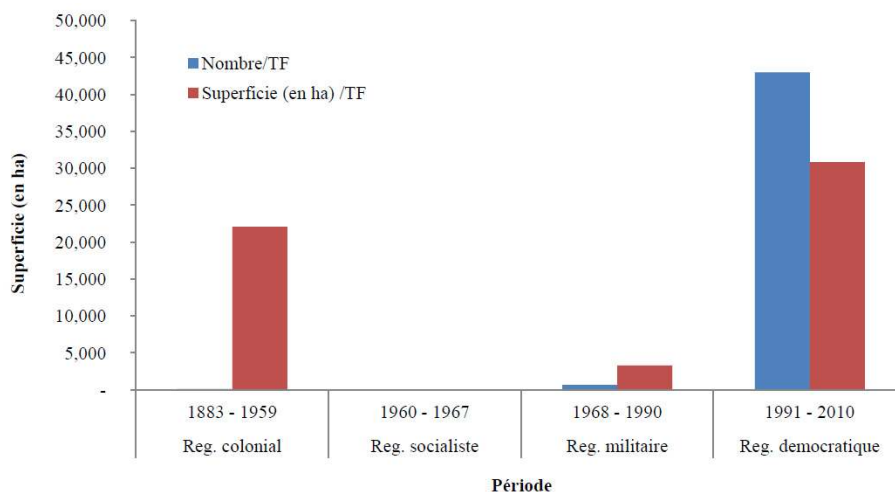


- 26 L'aperçu sur la répartition spatiale des TF atteste que la dynamique de la soustraction des terres agricoles dans les communes par le biais des TF autour de Bamako concerne la quasi-totalité du cercle de Kati. Mais une analyse fine de la situation montre qu'il existe des pôles de concentration des TF dans le cercle de Kati, certaines communes en subissent plus que d'autres.

### Rythmes de croissance des TF autour de Bamako : une augmentation exponentielle en nombre, cependant plus ou moins timide en superficie

- 27 La constitution de TF autour de Bamako prend de plus en plus d'ampleur, le nombre des TF ayant exponentiellement augmenté ces dernières décennies (Cf. figure 3).

Figure 3. Évolution de la constitution des TF autour de Bamako en superficies et en nombre suivant les périodes (1883-1959, 1960-1967, 1968-1990 et 1991-2010).



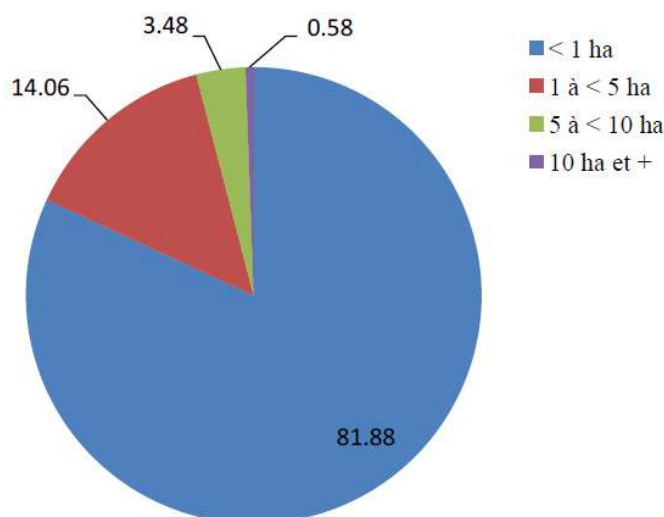
- 28 Les premiers TF dans les communes environnantes de Bamako remontent à la période coloniale. Les titres créés par l'administration coloniale étaient inscrits au nom de l'État français et de quelques particuliers et surtout des compagnies coloniales. Les immatriculations portaient sur des terrains d'habitations ainsi que sur des terrains agricoles dont ceux de l'actuel Office du Périmètre irrigué de Baguinéda (OPIB) et de la ferme d'État de Samanko<sup>14</sup> avec respectivement 19 708 ha et 1718 ha. Cependant, l'immatriculation des terres a été relativement timide sous les régimes socialiste et militaire. Ce n'est que depuis les années 1990 que l'on assiste en effet à une augmentation significative de l'attribution des TF.
- 29 Par ailleurs, nous constatons que, sous la colonisation, le nombre de TF enregistré n'a pas connu une augmentation significative proportionnellement aux superficies. L'explication est à chercher du côté de la politique de valorisation de l'agriculture industrielle engagée par le colonisateur. « [...] Vers les années 1920 et 1930, l'administration coloniale décida de la création de l'office du Niger suite aux études d'aménagement menées par l'ingénieur Émile Béline » (Groupe Recherche/Actions pour le Développement, 2001 : 15). C'est dans cette mouvance que l'actuel OPIB a été créé et qu'à la même période, la ferme de Samanko vit le jour. Ces aménagements agricoles à eux seuls représentent 97 % des superficies des TF enregistrées sous cette période.
- 30 Aussi, remarquons-nous, le nombre des TF attribués sous le régime démocratique n'est en aucune mesure comparable aux régimes précédents. Mais cette évolution à la hausse n'est pas suivie de celle de la superficie attribuée : bien au contraire, les superficies concédées sont relativement petites (Cf. figure 4). Ce qui voudrait dire que les acquéreurs sont aujourd'hui dans une logique d'habitat et non d'exploitation agricole<sup>15</sup>. Est-ce aussi à dire que les autorités encouragent l'acquisition des petites superficies au détriment de grandes superficies pour ne répondre qu'aux seuls besoins futurs de loger les citoyens ? Ou, s'agit-il d'une politique de sauvegarde de la petite paysannerie et donc de l'agriculture familiale ?
- 31 Il faut dire que la politique de diminution de la taille des parcelles est prônée par les organismes de financement, notamment la Banque Mondiale. Diarra (1999 :59) note à ce propos : « La Banque mondiale à travers ses projets de développement urbain dans les pays



*pauvres et dont a bénéficié Bamako, a laissé des traces sur le paysage de la ville ; « le troisième P.D.U (projets de développement urbain) est en cours - et tous les textes d'urbanisme, le SDAU principalement, en porte les influences ».* Aussi, cette institution, estime-t-elle que la diminution de la taille des parcelles est un des moyens d'offrir un logement décent au plus grand nombre, le prix des parcelles étant proportionnel au nombre de m<sup>2</sup>. La diminution de la taille des parcelles permet en outre d'économiser l'espace et donc de le rentabiliser. Cette politique de petite superficie trouve, également, l'une de ses réponses dans les politiques de renflouement des caisses de l'État par l'augmentation des recettes fiscales.

- 32 Ces politiques de logements des autorités ont sans doute inspiré les actions individuelles, notamment les titulaires de titres fonciers qui contribuent ainsi davantage au développement de l'habitat qu'à la promotion de l'agriculture périurbaine.
- 33 Aussi, observe-t-on, la politique de petites superficies se développe davantage avec l'arrivée ou la multiplication des sociétés et/ou agences immobilières dans le marché foncier. Il convient de rappeler que la quasi-totalité de ces sociétés et/ou agences immobilières a vu le jour à partir de 1992. Elles occupent une place capitale dans la politique de logement du gouvernement et le décret n° 00-274/P-RM du 23 juin 2000 est venu confirmer cet état de fait. Or, les sociétés de promotion immobilière sont plus dans la production des lots à usage d'habitation que dans la promotion de l'agriculture.
- 34 Le revers de la médaille est que les politiques de logement empiètent sur l'agriculture périurbaine qui se trouve de plus en plus délaissée au profit des concessions à usage d'habitat.

Figure 4. Répartition (en %) des titres fonciers par classes de superficie (en ha) dans les communes autour de Bamako.

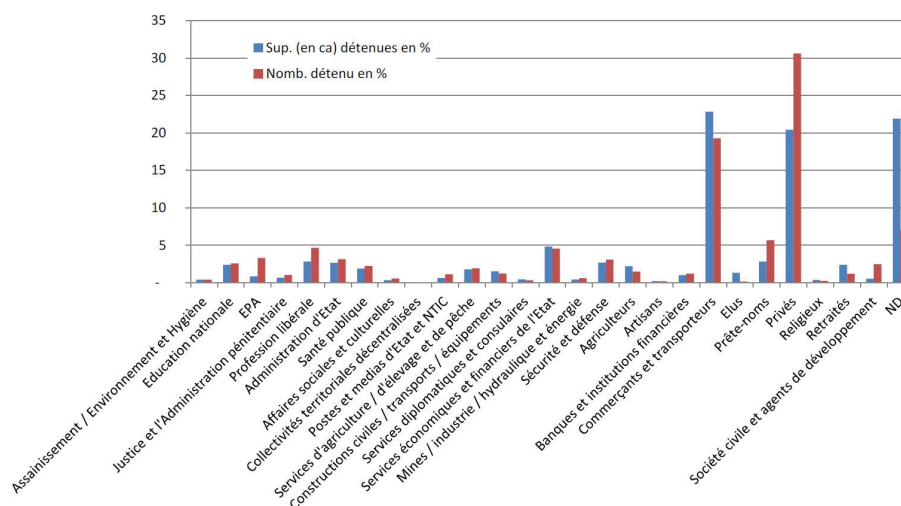


Source : Registres du Bureau des domaines de Kati.

## Typologie des acquéreurs : des catégories qui se démarquent

- 35 La typologie concerne ici la catégorie socio-professionnelle des acquéreurs et leur lieu de résidence. L'analyse des profils des acquéreurs laisse apparaître une diversité d'acteurs (Cf. figure 5).

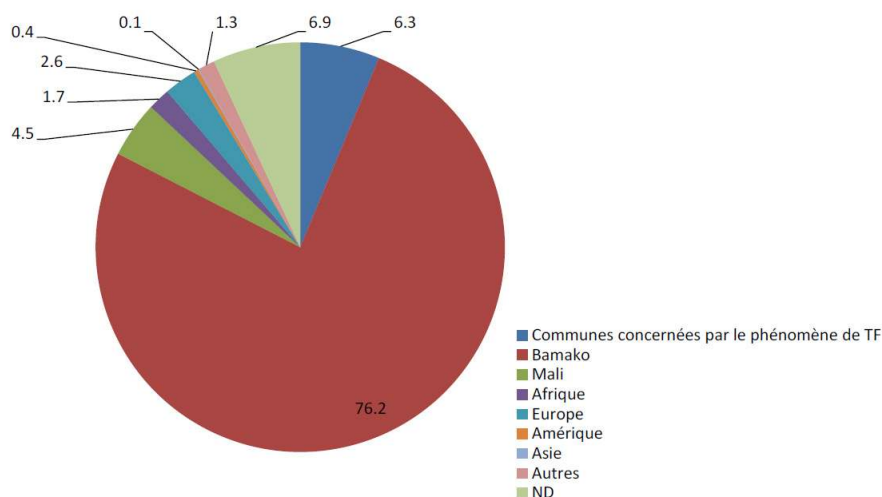
Figure 5. Nombre et Superficie (en %) des Tf détenus par profil socio-professionnel autour de Bamako.



- 36 Depuis quelques décennies, l'acquisition des TF autour de Bamako s'est imposée comme un signe d'appartenance à la « classe sociale bourgeoise ». Pour les uns, les TF constituent la preuve irréfutable qui permet d'affirmer le droit de propriété « définitif » d'un individu sur un immeuble. De ce fait, ils sont recherchés pour sécuriser le travail humain investi dans le sol par cet individu. Pour les autres, les TF sont un complément et/ou une alternative (accumulation de capital) pour faire face à la crise économique que connaît le pays.
- 37 Nous constatons que parmi les catégories d'acquéreurs de TF, 23 % de la superficie des TF sont accordés aux commerçants et transporteurs pour 19 % du total des TF. Aussi, la superficie moyenne de cette catégorie est estimée à 8 532 ca. Les commerçants et transporteurs sont suivis par les privés qui détiennent 20 % de la superficie des TF contre 31 % du nombre soit une superficie moyenne de 4 816 ca. Par contre, 1 % du nombre des TF sont aux agriculteurs. Cependant, ces derniers bénéficient de 2 % de la superficie et la moyenne retenue est de 10 524 ca. L'analyse devient encore plus intéressante concernant les élus. Ces derniers n'enregistrent que 1 % en superficie et en nombre des TF cependant, battent le record en termes de superficie moyenne, soit 7 7158 ca par individu. Autrement dit, les 30 % de la superficie moyenne de l'ensemble des catégories socio-professionnelles reviennent aux élus. Le reste du nombre et de la superficie des TF se partage entre les agents l'éducation nationale, les agents de la justice et de l'administration pénitentiaire, ceux des collectivités territoriales décentralisées, des services économiques et financiers de l'État, des agents de la sécurité et défense... Il convient de signaler que le profil socio-professionnel d'un nombre important des détenteurs (ND) de TF n'est pas renseigné dans les registres de TF, soit environ 22 et 7 % respectivement la superficie et le nombre.

- 38 L'analyse du profil socio-professionnel laisse apparaître également une diversité de lieux de résidence des acquéreurs. Il convient de relever que la quasi-totalité des détenteurs des TF dans les communes périurbaines sont de Bamako (Cf. figure 6).

Figure 6. Répartition (en %) des acquéreurs suivant leur lieu de résidence.



- 39 Le développement urbain de Bamako a beaucoup contribué à accroître la demande des TF d'autant plus que celle-ci influe sur la valeur de la terre. Des citoyens achètent des parcelles dans les périphéries proches et lointaines en espérant, à l'avenir, que le marché foncier sera juteux. D'où les propos de cet informateur :

« Tout se réunit à Bamako, tout se décide à Bamako. Où que tu te trouves un jour tu auras besoin de Bamako pour régler tes affaires. Bamako, c'est le centre...tout le monde veut avoir un chez-soi à Bamako, ou bien avoir une garantie à Bamako » (Z. D., responsable du projet « lot-GECI-SIFMA », entretien du 13/03/013).

- 40 Les Maliens de l'extérieur, ceux résidant notamment en Afrique, en Europe dont 95 % pour la France, sont aussi détenteurs de TF. Ces derniers représentent environ 5 % des acquisitions de TF. Par ailleurs, 1,3 % sont au nom de l'État et des structures étatiques, tandis que 6,9 % ont des lieux de résidence inconnus, car n'étant pas renseignés dans le livre foncier.
- 41 Le profil socio-professionnel des détenteurs des TF et les lieux de résidence étant connus, quel procédé recourent-ils afin d'acquérir leurs biens fonciers ?

## Des stratégies foncières de plus en plus complexes

- 42 « Dans l'ensemble des pays d'Afrique subsaharienne, on observe de plus un continuum des systèmes fonciers et des régimes d'occupation, des plus informels (occupation sans titre) aux plus formels (propriété garantie par un titre ou un acte dûment enregistré) » (Durand-Lasserre et Le Roy, 2012 :8). Cette réalité est propre à notre zone d'étude. Dans bien des cas, les acquéreurs des TF ont d'abord recours aux terres coutumières (acquisition auprès des propriétaires coutumiers). De ce fait, plusieurs stratégies sont mises en œuvre pour l'acquisition des terres dans les communes périurbaines par les acquéreurs. Pour une bonne saisie de la problématique des TF, nous en présentons quelques-unes ci-après.

### « Dahirimèyini », « tigaforobinyoro » ou la recherche de la pitance

- 43 L'argument de la recherche de la pitance est utilisé comme une stratégie d'accès à la terre dans les communes périurbaines. Une telle stratégie se base sur les valeurs d'hospitalité qui restent vivaces au Mali. Recevoir un étranger était un honneur, surtout un citadin et de surcroît, un fonctionnaire. L'étranger était un signe de prestige social.
- 44 Les paysans ont-ils souvent été victimes de cette hospitalité ou amitié qu'ils nouent avec les citadins ? Dans la conception du paysan, basée sur la sacralité de la terre, la terre n'a de valeur que si elle est cultivée ou mise en valeur. Ainsi, au nom du prestige qui entourait l'entretien des étrangers, les terres leur étaient attribuées dans la seule logique de les mettre en valeur. À ce sujet, un chef traditionnel affirmait ceci :
- « On s'adressait aux vieux en ces termes "ah, je souhaiterais acquérir un champ d'arachide, un lieu où tirer la pitance". Ensuite, on se présentait aux propriétaires coutumiers avec 10 colas. Le propriétaire coutumier nous faisait accompagner par quelqu'un qui nous montrait un champ » (1<sup>er</sup> conseiller au chef de village de Sanankoroba, entretien du 14/01/013).
- 45 Au fil du temps, la logique de l'appropriation s'est substituée à la logique usufruituaire.
- 46 L'objectif recherché par l'étranger citadin n'est plus d'exploiter la terre, mais de se l'approprier de façon « définitive ». Par des détours subtils, des étrangers citadins ont profité de l'hospitalité pour transformer en TF, des terres qu'on leur avait prêtées. Les propos de ce propriétaire coutumier mettent à nu la stratégie de « dahirimèyini » et sa transformation progressive en un moyen d'acquisition de propriété foncière « définitive » :
- « [...] Donnez-nous un champ d'arachide, un endroit où tirer la pitance. On donnait ces champs aux fonctionnaires en pensant que lorsqu'ils vont se fatiguer, ils les abandonneront. Beaucoup de terres ont été acquises comme cela ; nos vieux disent qu'ils ne les ont pas vendues. Moi qui te parle, j'ai perdu plus de 10 ha de mes terres ; mon père ne les a pas vendues. Quand j'ai pris ma retraite, je suis venu trouver qu'il y a des titres sur ces terres-là » (1<sup>er</sup> conseiller au chef de village de Sanankoroba, entretien du 14/01/013).
- 47 C'est par l'entrée de l'hospitalité et de la recherche de la pitance que nombre de terres, prêtées, se sont vues ainsi transformées en TF à l'insu des propriétaires coutumiers.

### La stratégie d'incitation à la marchandisation de terres

- 48 Le paysan est souvent victime de bonnes ou de fausses informations de la part des spéculateurs ou opérateurs fonciers. La stratégie consiste à faire croire aux paysans que l'État est intéressé par leur patrimoine foncier. Les paysans ne voulant pas se faire déposséder par l'État acceptent de leur vendre des parcelles. Avec cette menace de dépossession brandie, les négociations sont beaucoup plus favorables aux spéculateurs fonciers. M.K livre ici son expérience :
- « [...] Au niveau de la propriété coutumière, on est allé leur dire qu'il faut vendre sinon l'État va les prendre. Il n'y a pas moins de cinq à six ans, au niveau d'un de mes villages que je ne citerais pas le nom, l'hectare, aux abords du fleuve, se vendait à 25 000 F CFA. [Par la hantise de se faire déposséder], les « propriétaires de champs »<sup>16</sup> ont tout bradé à vil prix. Certains propriétaires avaient concédé plus de 300 ha aux spéculateurs. On leur dit si tu ne vends pas, l'État va le prendre ; donc, moi je prends, je te donne un peu, ça vaut mieux que l'État vienne prendre tranquillement, parce qu'il est dit que toutes les terres appartiennent à l'État. C'est une agression sauvage et même dans le subconscient, on les attaque. Cette

agression vient de la capitale » (Maire de la commune rurale du Mandé, entretien du 15/01/013).

- 49 La mise en œuvre de cette stratégie par les spéculateurs au fil des ans a eu comme conséquences l'augmentation continue de la vente<sup>17</sup> des terres coutumières et leur transformation en titres de propriété.

### **Le recours aux personnes influentes comme moyen d'accès à la terre**

- 50 Une autre stratégie investie par des acteurs (citadins) consiste à passer par des personnes influentes du village, généralement des néo-alphabètes, pour accéder à la terre. Ces derniers sont connus et souvent familiers des communautés rurales comme urbaines, de l'administration comme des autres acteurs socio-économiques (ONG, partenaires...) intervenant dans le village. Ils bénéficient d'une grande audience au niveau du village parce qu'ils sont allés à l'école ou en raison de leur expérience migratoire. De ce fait, ils sont associés à tous les projets du village. Cette double expertise (leaders et néo-alphabètes) fait d'eux des intermédiaires de premier ordre dans le marché foncier villageois. D'où leur mobilisation croissante par les acheteurs :

« [...] Les délégués [intermédiaires ou démarcheurs] sont plus ou moins les néo-alphabètes au niveau des villages...C'est par eux (néo-alphabètes ou personnes influentes) que le client qui vient de Bamako accède au marché foncier... » (Responsable de l'ONG Kilabo, Ouélessébougou le 22/01/013).

- 51 Les leaders villageois ou néo-analphabètes jouissant de certains avantages (notamment la confiance des populations), sont ainsi devenus au fil du temps des acteurs à part entière pour l'accès aux terres coutumières.

### **Les relations clientélistes comme stratégie d'accès au foncier**

- 52 Au-delà de l'aspect symbolique (don en nature) ou pécuniaire, l'accès à la terre se fait par des relations clientélistes. Celles-ci se sont davantage manifestées avec l'avènement de la décentralisation. Le contexte institutionnel nouveau a abouti à l'émergence des collectivités territoriales (communes urbaines et communes rurales). Ces communes sont dotées de conseils et bureaux municipaux élus démocratiquement. C'est à ce niveau que les relations clientélistes se développent puisque l' élu se doit aller chercher sa légitimité auprès des électeurs. On observe ainsi des stratégies mises en œuvre par certaines personnes (électeurs). C'est généralement le cas des personnes qui savent mobiliser l'électorat pour un élu. Elles ont plus de chance d'acquérir des parcelles en échange des services, d'ordre électoral et autres, qu'ils peuvent offrir. D'où les propos de cet informateur :

« [...] Donc, il y a le remue-ménage qui est là, tout le monde veut avoir des terrains, et puis tu vas voir l'administration même, les gens ne font que chercher des terrains pour les placer. La plupart d'entre elles, les maires leur donnent des terrains parce qu'il y a des avantages qui les lient plus ou moins. Les gens qui vont voter pour eux, certains seront rétribués par des terrains. C'est devenu maintenant comme tel... finalement tout le monde veut avoir accès à la mairie uniquement pour pouvoir distribuer des terrains ou disposer de certains avantages y afférents » (Entretien du chef du quartier de Hérémakono, commune de Kati, le 26/01/013).

- 53 Outre cet aspect ci-dessus évoqué, certains acteurs fonciers (citadins) recourent aux réalisations des projets de développement au niveau des villages pour acquérir des terres. Les propos de cet informateur l'illustrent :

« Le plus souvent ces opérateurs fonciers passent par des actions de bienfaisance pour le village (construction de mosquées, de ponts, etc.) et ils s'y introduisent à travers des familles ou clans disposant de suffisamment de terres » (Président du tribunal de Ouélessébougou le 28/01/013).

- 54 En définitive, tout comme les autres aspects de la vie notamment la politique (alliance, achat de conscience...), les acteurs fonciers jouent sur le registre de relations clientélistes pour accéder à la terre.

### La stratégie d'intermédiation comme moyen d'accès à la terre

- 55 L'intermédiation dans les conflits est une autre stratégie. L'astuce consiste pour la personne à chercher à résoudre un conflit foncier. Ici, l'intermédiaire use de son expertise. Il se peut que la personne qui offre ses services, de par son poids juridique (juge, avocat...) ou technique (géomètre), défende la cause d'une partie. Ainsi, par le jeu des échanges de services, l'intermédiaire bénéficie d'une parcelle comme récompense de son expertise dans la résolution du conflit. Et, il n'est pas rare que certains intermédiaires guettent des situations conflictuelles pour ensuite en tirer profit. Un bel exemple de cette stratégie est donné par cet informateur de Ouélessébougou :

« Un conflit opposait plusieurs villages et le monsieur a pris parti d'un village et est arrivé à faire avancer les procédures administratives. À la fin de la procédure, il a pu acquérir 20 ha à la somme modique de 1 000 000 de F CFA » (Président du tribunal de Ouélessébougou le 28/01/013).

- 56 À travers ce témoignage, on s'aperçoit que l'intermédiation a constitué un moyen pour certains acteurs fonciers d'acquérir la propriété foncière.

### L'adhésion à des coopératives comme moyen d'accès à la terre

- 57 L'adhésion à une organisation professionnelle et sociale, à une organisation syndicale, à une coopérative ou à une association, est une autre stratégie d'accès au foncier. Il convient de rappeler que le changement politique intervenu au Mali en 1991 a permis la multiplication de celles-ci, l'environnement institutionnel étant devenu propice à leur émergence. L'une de leurs principales revendications portait sur la demande de logement. Dans ce contexte, des personnes se sont affiliées à des associations et coopératives pour accéder à la terre. Espace d'idéologie, mais aussi d'intérêts, les associations, coopératives, sont de plus en plus utilisées par les populations comme une arme dans les revendications populaires depuis les événements de mars 1991. Depuis cette période, elles ont réussi à se faire une place dans la gestion des affaires du pays et ont souvent constitué une sorte de contre-pouvoir (elles ont été des actrices clés dans la chute du régime militaire). Des groupements corporatistes se sont ainsi formés pour revendiquer des portions de terres que leurs membres se partageront ensuite. D'où le témoignage de cet enquêté :

« [...] Bon, si tu aimes l'agriculture, tu n'as pas les moyens, tu explores les voies faciles. J'ai adhéré à la coopérative pour devenir membre et payé toutes les cotisations, en respectant le statut et les règlements de celle-ci et ils m'ont donné le champ. C'est l'État, au conseil de ministres, qui a concédé 600 ha pour la coopérative de Sounsounkoro (hameau de Digato). La cotisation est de 10 000F, on te donne 5ha, mais le bénéficiaire ne vend pas » (D. F., détenteur de titre provisoire, entretien du 22/03/013).

- 58 À la suite de l'adhésion à une coopérative, conférant des droits d'usage sur les terres coutumières, les ayants droit cherchent à acquérir des documents officiels de propriété

foncière. C'est ainsi que la plupart des détenteurs de ces droits d'usage procèdent à leur transformation en titre provisoire ensuite en TF.

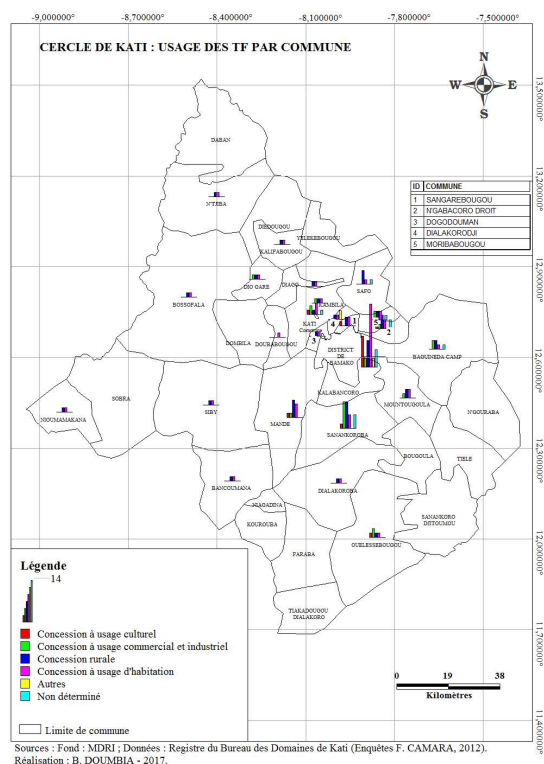
- 59 Nous retiendrons que différents créneaux sont investis par les Bamakois pour acquérir des terres agricoles afin de les transformer en TF. Ces stratégies sont fonction des moyens des acteurs (acquéreurs citoyens). Comme ailleurs (Assako et Djomo, 2015 ; Koffi-Didia, 2005 ; Kasanda Mukendi et al., 2016), ces procédés vont du prêt détourné aux logiques clientélistes.
- 60 Les multiples stratégies observées donnent l'impression que les acquéreurs ne se conforment ni aux prescriptions coutumières d'accès à la terre, ni à celles légales. L'objectif est d'acquérir des terres et cela par n'importe quel moyen.
- 61 L'acquéreur des terres coutumières procède à l'immatriculation des terrains concernés par l'inscription au livre foncier. Des vices de procédure sont observés à ce niveau : des démarches préalables à la délivrance des titres de propriété foncière ne sont pas rigoureusement observées par l'acquéreur (Djiré, 2007 ; Durand-Lasserre et al. 2015).
- 62 Les procédures d'acquisition restent alors la corruption, le népotisme, le trafic d'influence, les relations interpersonnelles. Par conséquent, les seuls critères valables d'acquisition des TF sont la connaissance personnelle où interviennent le favoritisme, l'argent et le jeu des relations. Ce mécanisme de distribution des TF profite aux personnes les plus influentes, les mieux renseignées (hauts fonctionnaires de l'administration), aux citoyens le plus souvent.

### **L'octroi de TF et le changement d'usage de la terre**

- 63 La lecture de la carte laisse apparaître l'incidence négative des TF sur l'agriculture aux environs de Bamako. On peut constater que nombre de TF n'ont pas pour vocation l'agriculture. Environ 70 % sont destinés à la concession à usage d'habitation et le reste se partage entre concessions à usage agricole, industriel, commercial... Aussi, cette mutation dans les usages se concentre dans les communes jouxtant Bamako. Sur un total de 19 329 TF enregistrés, environ 85 % sont destinés à l'habitat pour Kalaban-coro contre 52 % pour Ouélessébougou (80 km). Cependant, l'agriculture demeure la vocation première des TF attribués dans les communes de Baguinéda, Sanankoroba, Dialakoroba, Safo, Kambila, Kalifabougou, Dio-Gare.
- 64 Le morcellement des parcelles et le transfert de droit de propriété sont des pratiques qui contribuent à modifier la vocation initialement agricole des terrains.



Figure 7. Répartition de titres fonciers selon l'usage du sol



### Pratique de morcellements des TF, un préalable au changement de vocation

- 65 De plus en plus, le morcellement génère la conversion des terres agricoles en parcelles habitables. De ce fait, l'objectif de certains acquéreurs semble être la « commercialisation » des terres à travers les morcellements. Ainsi, quelque 55 % des TF sont issus des morcellements soit 24 130 sur un total de 43 694 et avec une moyenne de 19 par TF.
- 66 Les communes jouxtant Bamako se démarquent par l'importance des morcellements. Par exemple, Kalaban-coro enregistre à elle seule 52 % des TF morcelés. Cependant, des TF dans les communes éloignées font aussi l'objet de morcellements même si leur nombre est faible. C'est le cas de la commune rurale de Ouélessébougou.

### Fréquence des mutations de TF, une porte d'entrée au changement de vocation

- 67 Tout comme les morcellements, les TF font aussi l'objet de mutations. Il s'agit de la mutation de la propriété foncière qui est matérialisée par le transfert des titres de propriété (transfert de droits sur la propriété foncière entre deux parties ou TF qui changeant de propriétaires). Les mutations interviennent généralement dans le cadre de la revente des TF. Cependant, il peut aussi exister des transferts qui ne s'insèrent pas dans ce cadre notamment, le don, l'affectation.
- 68 Ainsi, environ 18 % des TF existants ne sont plus au nom des premiers acquéreurs, 16 % sont passés des seconds acquéreurs aux troisièmes acquéreurs et un TF a été revendu huit fois.



- 69 Les sociétés de promotion immobilière jouent un rôle important dans le développement de la mobilité des TF. Dotées d'agrément délivré par l'État, elles ont pour missions principales, la vente<sup>18</sup> des parcelles sécurisées (TF), l'aménagement des parcelles notamment, les études techniques, le contrôle des travaux de viabilisation, le bornage topographique. Ces sociétés interviennent de plus en plus dans la revente des titres de propriété (certains propriétaires passent par les sociétés de promotion immobilière afin de trouver des acheteurs à leurs parcelles titrées).

## La gestion foncière dans un contexte d'État moderne (de droit) : le rôle des TF

- 70 Les résultats obtenus ont permis de décrire les différentes stratégies d'acquisition des terres coutumières, leur sécurisation par le titre et les usages qui sont en vigueur dans les communes environnantes de Bamako. Quelles interprétations donner à ces résultats ?

### Dynamiques socio-économiques, politico-institutionnelles et accumulation des TF

- 71 Nous avons montré que des parcelles en TF sont généralement acquises coutumièrement. À ce niveau, différents modes d'appropriation (stratégies) de la terre coexistent dans les communes autour de Bamako. Les acteurs recourent à l'un ou à l'autre de ces modes selon leur accessibilité, leurs intérêts ou les opportunités présentent. Ces terres acquises coutumièrement sont ensuite enregistrées par l'État sous forme de lettre d'attribution et de titres fonciers.
- 72 Cette pluralité de stratégies d'acquisition a été influencée par les mutations socio-économiques et les réformes politico-institutionnelles qu'a connues le Mali. Ces facteurs de divers ordres agissant isolément ou de concert ont généré l'augmentation des TF.

### Dynamiques socio-économiques

- 73 À quelques différences près, les résultats auxquels est parvenue cette recherche ne diffèrent pas de ceux d'autres recherches (Zongo et Mathieu, 2000 ; Mathieu, 1996 ; Yves, 2013). Ces travaux mettent en lumière l'évolution de l'environnement socio-économique et les changements qu'elle produit dans la gestion foncière dans de nombreuses villes et zones périurbaines de l'Afrique de l'ouest.
- 74 En effet, une évolution socio-économique analogue est observée à Bamako, où émergent depuis peu des difficultés d'accès à la terre. L'urbanisation de cette capitale se fait par une consommation spatiale de plus en plus importante des réserves foncières des communes rurales périphériques (Diarra, 1999 ; Bourdarias, 1999 ; Bertrand, 2012).
- 75 La question foncière devient un enjeu central qui induit de nouvelles pratiques (marchandisation, transformation des champs acquis en TF au nom de l'hospitalité) aussi bien chez les acquéreurs citoyens que chez les propriétaires coutumiers fonciers. Chaque acteur, suivant sa posture et son intérêt, culturel, économique, social, politique et juridique, essaie de se positionner dans le jeu foncier. Les stratégies que déploient les acteurs sont fonction de leur identité et de leurs objectifs. De ce fait, les acteurs (citadins et ruraux<sup>19</sup>) combinent les pratiques – anciennes et innovantes (Mathieu, 1996 ; Lavigne

Delville, 1998 b ; Chauveau et Lavigne Delville, 2002 ; Chauveau, Le Pape et Olivier de Sardan, 2001) –, inventent de nouvelles règles d'accès et de contrôle de la terre. De ces pratiques et règles d'accès et de contrôle des terres émergent des innovations techniques, organisationnelles et institutionnelles<sup>20</sup> des acteurs. Ceux-ci s'organisent et anticipent de plus en plus.

- 76 Sur le plan économique, nos informateurs s'accordent à dire qu'il existe une relation entre la santé de l'économie d'un pays et la gestion du foncier (les pratiques foncières). Les citadins, disposant de moyens financiers importants et en manque d'opportunités d'investissement sur place, voient donc dans les terres rurales environnantes un placement rémunérateur. Cette situation pousse les commerçants à épargner leurs capitaux et à les investir dans l'achat de terrains. Aussi, compte tenu des risques liés aux fluctuations du marché et à la concurrence sur les matières premières<sup>21</sup>, le foncier demeure le moyen d'investissement le plus sûr. Un de nos informateurs explique :

« [Sé ma kun Bamako, a walakatarata a dafèla la] Bamako n'a pas pu contenir son capital et s'est étendu dans ses environs » (B. D., 2e adjoint au Maire/Président des Affaires domaniales/ Ouélessébougou, le 22/02/013).

- 77 Ces propos rendent compte des interrelations entre le développement économique de Bamako et l'investissement dans le foncier au niveau des communes environnantes. Concernant cette relation, Durand-Lasserre et al., 2015 : 6, formulent la remarque suivante :

« La demande de terres pour le logement a augmenté suite à l'accroissement soutenu, jusqu'à une date récente, du revenu des ménages urbains, à l'émergence d'une classe moyenne qui reste cependant peu nombreuse et aux transferts de fonds des expatriés maliens dont une partie est investie dans la terre. Participent aussi à cette augmentation les changements dans la structure et les normes familiales. D'autres facteurs économiques et financiers ont contribué à stimuler la demande : étant donné la faiblesse des organismes chargés de collecter l'épargne, l'insuffisance de la protection sociale et le peu d'opportunités pour investir, les détenteurs de capitaux et/ou de fonds oisifs considèrent que la terre est un investissement rentable qui permet de se protéger contre l'inflation. Avec le développement de l'économie de marché, elle pourrait également permettre l'accès aux prêts hypothécaires ».

- 78 Ces changements sont à lire à l'aune des réformes politiques majeures engagées au Mali depuis près de trois décennies.

### Dynamiques politico-institutionnelles

- 79 Depuis plus d'un siècle, deux modes de gestion du foncier dictés par deux normes différentes coexistent au Mali. La première, coutumière, se fonde sur une gestion ancestrale où la terre est la propriété des génies de la terre qui la confie aux maîtres de ceux-ci ; la seconde est basée sur le droit romain « système de l'immatriculation foncière » reposant sur l'attribution de titres de propriété par l'État.
- 80 La propriété privée a été importée au Mali<sup>22</sup> par le colonisateur pour sécuriser les intérêts de la Métropole (Moleur, 1986 ; Rochegude, 1986). D'où ce passage illustratif : « *Fort des vertus de « l'arme foncière » et pour des raisons économiques évidentes, l'administration coloniale s'est engagée dans le processus d'accaparement du pouvoir de gestion foncière à coup de décrets [...]* » (Coulily et Diakité, 2007 : 15).
- 81 La sécurisation par le titre a pu alors apparaître comme le moyen de détenir de façon exclusive, définitive et inattaquable une propriété aux jeux de la loi.

- 82 Par ailleurs, la procédure<sup>23</sup> d'immatriculation apparaissait non seulement comme trop longue, complexe et onéreuse, mais aussi avantageait des gens fortunés, des personnes qui détiennent du pouvoir et des informations (Benjaminsen et Sjaastad, 2007) aux dépens des paysans. Aussi, estiment-ils, le TF est l'affaire des plus riches qui spéculent. Par conséquent, peu de paysans pensaient à la transformation des droits coutumiers en TF, se contentant de la reconnaissance sociale. L'analyse de Dauvergne (2011 : 73) nous éclaire sur la conception de la sécurité foncière : « *La sécurité foncière est un concept flou. Pour un producteur agricole, la propriété privée ou le fermage garantissent une grande sécurité foncière, les droits coutumiers des espaces ruraux africains aussi dans bien des cas. Ce qui importe c'est la confiance que les acteurs accordent au système de propriété et à sa capacité à les défendre contre une expropriation* ».
- 83 Cependant, suite à la pression grandissante sur les terres, les ruraux se sont émancipés de cette conception de TF. De plus en plus, les paysans recherchent un TF quand bien même ils manquent de moyens comme en témoignent beaucoup d'informateurs locaux :  
 « [Ni papiyé bè dugukolo la i'bolo, i bii'hakila tigè, xa ni papiyé t'ala, a bi koomi i bè jo kuna i tè a son kan doo ; s'il n'y a pas de titre dans les terres, c'est comme si on te confie le fétiche sans savoir les incantations » (T. T., paysan-cultivateur/Koniobla, le 12/01/2013).
- 84 La sécurisation par le titre est donc longtemps restée limitée (86 titres créés sous la période coloniale ; 3 TF sous le régime socialiste ; 622 TF sous le régime militaire) et réduite aux élites politiques, économiques et de la haute administration.
- 85 Toutefois, la généralisation de la propriété privée (titre foncier) se mesure au rythme des transformations, en cours, de l'économie et de la société. Les politiques de libéralisme économique engagées par le Mali depuis les années 1990 ont accru l'acquisition significative des TF.
- 86 En effet, sous la pression des institutions financières internationales (qui y voient une manière de moderniser le secteur économique), à la fin des années 1980, le Mali, comme nombre d'États africains, a été contraint par les institutions de Bretton Woods à promouvoir le privé. Ces Politiques néolibérales d'Ajustement structurel (P.A.S.), préconisées par la Banque Mondiale, dans leurs interventions en matière de gestion des ressources, s'inspirent du modèle de la propriété privée. Des auteurs en sont arrivés à la conclusion que les Politiques d'Ajustement structurel reposant sur le dogme de la propriété privée salvatrice, s'opposent aux politiques publiques hyper-étatiques et préconisent des solutions de privatisation. (Le Roy et al., 1996).
- 87 Or, selon l'idéologie dominante (théorie des droits de propriété), la promotion du secteur privé va de pair avec la sécurisation des investissements, y compris la sécurité foncière. La propriété privée favorise l'accès aux crédits, permet l'intensification des pratiques agricoles, permet d'améliorer la sécurité foncière et de fait l'augmentation de la plus-value. « [...] *Quand la terre devient rare, les incertitudes sur les droits traditionnels augmentent et l'appropriation individuelle se développe. Les conflits sociaux se généralisent, ce qui augmente les coûts de transaction, mais la perspective de disposer d'un bien de valeur décuplée justifie ces coûts pour les individus* [Dauvergne, 2011 : 80].
- 88 Cette réorientation des politiques macroéconomiques s'est traduite par une « démocratisation » tous azimuts des TF.
- 89 La tendance à la hausse va se renforcer progressivement sous le régime démocratique, où des réformes<sup>24</sup> relatives à la gestion du foncier ont vu le jour, d'une part. D'autre part, ces

réformes ont mis face à face trois acteurs tous détenteurs de droits, mais à des degrés variés ; à savoir l'État, les collectivités territoriales et les chefferies traditionnelles. De ce fait, il apparaît une interaction des acteurs dans l'attribution des terres voire une superposition du rôle des uns et des autres.

- 90 Dans la mesure où Bamako, capitale politique et économique du Mali, concentre des enjeux ; c'est dans sa périphérie que le phénomène de multiplication de TF et de diminution des terres agricoles devient le plus prégnant. Ainsi, 42 983 nouveaux TF sont créés de 1991 à 2010.
- 91 Aussi, dans le contexte où la croissance démographique et économique à Bamako risque d'accentuer la pression sur les terres, on observe une certaine confusion foncière (plus de normes, plus de règles pour accéder, contrôler, céder des terres coutumières) autour de Bamako.
- 92 Les interprétations du concept, « l'État propriétaire de toutes les terres », a installé une certaine peur chez le paysan. Il s'en est suivi la vente des terres d'une part, et d'autre part la privation de la terre par d'autres personnes, notamment les individus qui ont perdu le droit d'usage du sol à la suite de la reprise des terres par le propriétaire coutumier (reprise des terres prêtées et/ou données).
- 93 Ce même principe a favorisé la course accélérée à la terre d'autres acteurs notamment des citoyens, agents municipaux, intermédiaires fonciers...Ceux-ci se sont accaparés des terres en utilisant les interprétations du principe de propriété éminente de l'État.
- 94 L'avènement de la démocratie doublée de la décentralisation d'après 1991 a contribué à multiplier les règles d'accès et de contrôle de la terre. En effet, la représentation du pouvoir a changé en raison de la modification du contexte politico-institutionnel. La peur du pouvoir « autoritaire » s'est effacée. Celui-ci s'est beaucoup plus rapproché du peuple, faisant disparaître cette distance symbolique rapprochant les gouvernants des gouvernés.
- 95 Par conséquent, les acteurs ont davantage eu recours à des stratégies leur permettant de mieux se positionner face à l'État d'une part, et d'autre part, d'accéder aux terres, les céder ou les sécuriser.
- 96 Ainsi sont apparues de nouvelles règles d'accès, de contrôle des terres notamment les « terres de nos ancêtres » comme témoigne cet informateur :
- « Des propriétaires coutumiers cherchent à défendre leurs prérogatives dans le domaine du foncier. C'est la politique de décentralisation qui a amené tous ces problèmes, c'est la politique de décentralisation qui a amené [n'fa dugukolo ko yé, n'ba dugukolo ko yé], le phénomène des terres de nos ancêtres (chacun dit la propriété de mon père, la propriété de ma mère)... » (L. S, géomètre à la sous-préfecture de Ouélessébougou, entretien du 22/01/013).
- 97 Cette flexibilité et/ou inventivité des règles d'accès, de contrôle des terres des acteurs est bien vue par Paul Mathieu, 1996 :
- « Sous l'effet des changements multiples (démographiques, sociaux, économiques, politiques et législatifs), les pratiques foncières locales se diversifient et se transforment de façon dynamique. L'accès aux ressources est un processus dynamique et évolutif : tous les acteurs s'adaptent en permanence à un contexte qui évolue, ils se réfèrent en même temps et de façon changeante aux diverses règles, aux divers pouvoirs et sources de légitimité qui peuvent être utiles dans leurs stratégies. Les acteurs du foncier sont en même temps dans le système foncier coutumier (qui est lui-même une réalité changeante), dans le système "moderne" (même si le droit des textes légaux n'est souvent pas appliqué) et dans le changement ».

- 98 Ainsi, dans la ceinture de titre foncier de Bamako, se côtoient plusieurs types d'appropriations, d'accès et de règles de sécurisation. De telle situation, il est difficile de déterminer clairement à quelle règle les acteurs obéissent. Ceci est d'autant plus vrai que les acteurs se réfèrent à une pluralité de règles d'accès, de contrôle, de cession, des terres.
- 99 Toutefois, les pratiques d'appropriation foncière se muent ou tendent à s'approcher des logiques spéculatives. Les mutations de TF (vente et revente des TF) confirment cet état de fait, car s'accompagnant des bénéfices à empocher par les vendeurs. Chaque vente équivaut à une plus-value à gagner sur le TF, comme confirme l'évolution inflationniste des prix de cession du TF n° 5037 d'une superficie de 3104ca sis à Diatoula, commune rurale de Kalaban-coro. De la première cession (le 27/08/2001) à la quatrième, la plus récente cession qui date du 13/10/2010, ce TF a gagné plus de sept (07) fois son prix de la première cession, soit 1 300 000f CFA à 10 000 000 f CFA.
- 100 Ce qui nous amène à soutenir, à la lumière des résultats d'études (Cf. Edja, 2000 ; Paré, 2000 ; Chaléard, 2006, Durand-Lasserve et al. 2015), que moins la logique d'investissement, la logique spéculative que Bertrand (1994 : 138), appelle « *des stratégies plus résolues de placements rapides* », est à l'origine pour la plupart des cas des transferts répétés de TF.
- 101 Ces pratiques servent très peu les intérêts agricoles d'une part, d'autre part elles entretiennent une paysannerie sans terre.

## Le TF et les pratiques d'appropriations foncières

- 102 Jusqu'à la fin du régime militaire, le droit positif (basée sur l'attribution du titre par l'État) et les droits coutumiers coexistaient sans que « l'un ne s'impose à l'autre »<sup>25</sup>. On observe, cependant, dans les années 1990, la « suprématie »<sup>26</sup> du TF, ce document s'imposant de plus en plus.
- 103 L'évolution à la hausse de l'immatriculation dans les communes autour de Bamako s'est ainsi traduite par des irrégularités<sup>27</sup> dans les règles d'attributions des documents de propriété (Durand-Lasserve et al. 2015). Un de nos informateurs confirme cette pratique : « *J'ai fait savoir au préfet, s'il remplit les fiches de palabre d'envoyer des agents qui viennent constater sur le terrain. Avant la fiche se remplissait dans le bureau de Kati, personne ne venait voir la réalité, sur le terrain. Il y'a eu beaucoup de cas chez nous [...]* » (B. D., 1<sup>er</sup> conseiller au chef de village de Koniobla, entretien du 11/01/2013). Tandis qu'elle a augmenté la contestation des légitimités. Les statistiques des litiges traités au niveau des tribunaux de grande Instance de Kati montrent la forte prévalence des conflits fonciers. « *Selon le procureur général de la Cour Suprême du Mali, 80 % des litiges portés devant les tribunaux ont pour cause un problème foncier, tandis que le Bâtonnier affirme que l'insécurité foncière est la principale source des conflits sociaux au Mali* » (République du Mali, 2009, citée par Durand-Lasserve et al. 2015 :60).
- 104 L'augmentation croissante des TF dans les communes autour de Bamako a eu des effets sur les droits délégués, notamment les prêts. Les ruraux hésitent non seulement à prêter leurs terres, mais aussi tirent profit de la situation par la reprise des terres prêtées et/ou données. Les revendications de propriété et la reprise des terres se multiplient comme signalées ici : « *Nous avons été victimes. Les ancêtres des Samaké avaient donné des terres au grand-père de notre mari, âgé environ 70 ans. Cependant les petits-fils disent qu'ils ont besoin de ces terres. Ils nous ont informé après avoir les vendu, au moment d'implanter les bornes. Ils ont pris 6 ha et il nous reste 5 ha* » (M. S., ménagère, Ouélessébougou, entretien du 28/01/013).

- 105 L'évolution importante des TF donne une autre lecture sur les stratégies foncières des acteurs ruraux (propriétaires coutumiers). Au-delà de la recherche de titre visant essentiellement à se protéger contre des risques de dépossession, s'ajoute le changement de perception des propriétaires coutumiers sur les terres coutumières. Ils sont de plus en plus nombreux à se reconvertir en marchands de terres. Il en résulte une recomposition des rapports fonciers.
- 106 Il ressort ainsi de l'analyse des TF autour de Bamako, de plus en plus, la complexité des normes d'accès, de contrôle, de règles de sécurisation de droits existants. Ces règles sont insaisissables, flexibles, se réadaptent et se renforcent en fonction des limites des textes législatifs, en fonction des opportunités, enfin, en fonction du niveau d'information des acteurs concernant notamment la procédure d'immatriculation. Ces pratiques dénotent de la capacité des acteurs (citadins et ruraux) à inventer des stratégies foncières suivant les rapports de force du lieu et du moment (Barthès, 2009 ; Mathieu, 1996 ; Lavigne Delville, 1998 b).

## Conclusion

- 107 L'étude sur l'accès aux titres de propriété et les impacts des TF sur les usages des terres a permis une analyse de la dynamique de la soustraction des terres agricoles dans les communes autour de Bamako.
- 108 Elle a permis de faire un lien entre les évolutions de l'environnement socio-économique et politico-institutionnel et l'augmentation significative de l'octroi des TF d'une part, et d'autre part, elle a montré que le marché foncier (à travers l'augmentation du TF) se développe sous l'influence de l'urbanisation de Bamako.
- 109 L'étude a montré la diversité des stratégies et des moyens d'accès par lesquels les acteurs accèdent au foncier ainsi que des règles de contrôle du foncier dans les communes périurbaines de Bamako, ces règles étant changeantes en fonction des acteurs, en fonction des opportunités présentes, etc.
- 110 Elle a également révélé que l'évolution des usages des TF est fonction du profil socio-professionnel des acquéreurs. Les agriculteurs sont très peu représentés dans l'acquisition des TF. À l'inverse, d'autres catégories telles que les commerçants, les transporteurs, les privés y compris les sociétés de promotion immobilière, ou les élus. Ceci témoigne du caractère essentiellement résidentiel des investissements fonciers.
- 111 L'analyse met en évidence combien les terres à usage principalement agricole sont progressivement transformées en parcelles résidentielles suite au morcellement du TF.
- 112 L'analyse des pratiques sur les TF, notamment la mutation de TF (les prix des transferts des droits de propriété) permet de confirmer les pratiques spéculatives.
- 113 Toutefois, en dépit du discours sur les investissements fonciers (TF) comme une réponse aux enjeux alimentaires, on peut, cependant, observer des pratiques (les usages faits des TF) qui anéantissent la promotion de l'agriculture familiale dans les communes périurbaines de Bamako. Les TF ne profitent qu'aux acteurs qui disposent des ressources et un réseau de relations sociales et politiques. Ces nouveaux « propriétaires » ne sont pas à même de promouvoir l'essor de l'agriculture dans les zones périurbaines dans la mesure où ces nouvelles acquisitions n'ont pas pour vocation l'agriculture, mais plutôt l'habitat ou pour des fins de prêts hypothécaires. De ce fait, la question de l'approvisionnement de

Bamako en produits céréaliers et maraichers et celle de l'accessibilité des populations pauvres à ces produits essentiels pour leur survie se pose. De même que la question de pérennité de l'agriculture périurbaine, la problématique du transfert de terres coutumières est bien réelle. Également, les TF ont une incidence sur l'emploi des acteurs de l'agriculture. Outre la production, la distribution des produits crée des emplois ; l'agriculture dans les communes autour de Bamako contribue aussi à assurer tant bien que mal la sécurité alimentaire des paysans.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Barthès, C., 2009, « Effets de la régularisation foncière à Mayotte. Pluralisme, incertitude, jeux d'acteurs et métissage », *Économie rurale*, [En ligne] URL : <http://economierurale.revues.org>, , consulté le 30 septembre 2016.
- Benjaminsen, T.-A. et E. Sjaastad, 2007, « Transactions foncières et appropriation de la rente foncière dans la zone cotonnière du Mali », *Recherches Africaines*, mis en ligne le 12 novembre 2007, [En ligne] URL : <http://www.recherches-africaines.net>; p16, consulté mars 2011.
- Assako, R.-J. et Djomo, H.-G Njouonang, 2015 : « Curée foncière et stratégies d'accès à la terre dans la périphérie sud-ouest de Yaoundé », *Syllabus Review, Human & Social Sci. Ser. 6*, 2015 : 9 - 42
- Benjaminsen, T.-A., et E. Sjaastad, 2007, « Transactions foncières et appropriation de la rente foncière dans la zone cotonnière du Mali ». 16. *Recherches Africaines*. [En ligne] URL : [www.recherches-africaines.net](http://www.recherches-africaines.net).
- Bertrand, M., 2012, Du district au "grand Bamako" (Mali) : réserves foncières en tension, gouvernance contestée. 13ème Conférence N-Aerus : "La ville inégalitaire, espaces contestés, gouvernances en tension / The unequal city, contested spaces, governance in tension", Paris.
- Bertrand, M., 1994, *La Question Foncière dans les Villes du Mali*. Paris : Éditions Karthala et Orstom, 315p.
- Bourdarias, F., 1999, « La ville mange la terre. Désordres fonciers aux confins de Bamako », *Journal des anthropologues*, mis en ligne le 01 juin 2000, [En ligne] URL : <http://jda.revues.org/3072>, consulté le 18 juin 2013).
- Chaléard, J.-L., 2006, « Villes-campagnes : les intérêts croisés », in *Etudes africaines / état des lieux et des savoirs en France*, Réseau des études africaines en France, Paris, p. 3
- Chauvau, J.-P. et P. Lavigne Delville, 2002, Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ? Dans L. M. (dir.), L. Barbedette, J. Berthomé, J. Brunet-Jailly, J.-P. Chauvau, D. Gentil, et al., *Comment réduire pauvreté et inégalité : pour une méthodologie des politiques publiques*, pp. 211-239. [En ligne] URL : <http://www.documentation.ird.fr>, Paris : IRD, Karthala.
- Chauveau J.-P., M. Le Pape et J.-P. Olivier de Sardan, 2001, La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique. Implications pour les politiques publiques. In Winter G. (coord.), 2000, « *Inégalités et politiques publiques en Afrique. Pluralité des normes et jeux d'acteurs* ». Paris, Karthala-IRD, p. 145-161

- Coulibaly, C. et B. Diakité, 2007, « La question foncière au Mali », Revue Trimestrielle de l'Université Mande Bukari Numéro 09 Editions : Le Cauri d'Or, p42.
- Daou, O. (23/04/2015). Communiqué du Ministère des Domaines de l'État et des Affaires foncières sur l'annulation d'actes administratifs de cession de parcelles de terrains. *L'Indicateur du Renouveau, Mali*.
- Dauvergne, S., 2011, *Les espaces urbains et périurbains à usage agricole dans les villes d'Afrique subsaharienne (Yaoundé et Accra) : une approche de l'intermédiation en géographie*. Thèse de doctorat en géographie, ENS Lyon, Lyon. p. 390.
- Diarra, B., 1999, *Dynamique spatiale et politiques urbaines à Bamako : le rôle des images satellites SPOT dans la gestion des villes*. Thèse de doctorat en Espaces méditerranéens et relations nord – sud, Université Aix-Marseille 1. p. 280.
- Djiré, M., 2007, *Les paysans maliens exclus de la propriété foncière ? éditions. iied*, p. 23.
- Durand-Lasserre, A et E. Le Roy, 2012, « La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050 ». *Projet Afrique 2050, Dov ZERAH et Robert PECCOUD (dir.)*. À savoir n° 11. p. 158.
- Durand-Lasserre, A., M Durand-Lasserre, et H. Selod, 2015, *Le système d'approvisionnement en terres dans les villes d'Afrique de l'Ouest. Série Forum pour le Développement de l'Afrique*. Washington, DC : Banque mondiale. Licence : Creative Commons Attribution CC BY 3.0.
- Edja, H, 2000, « Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin », in : Philippe Lavigne Delville (Gret), Camilla Toulmin (IIED), Jean-Philippe (IRD), Jean-Pierre Chauveau (IRD) : *L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) Modalités, dynamiques et enjeux*. iied, GRET, 2002.
- Groupe Recherche/Actions Pour le Développement, 2001, « Potentialités et conflits dans les zones péri-urbaines : le cas de Bamako au Mali », iied, Working Paper Series on Rural-Urban Interactions and Livelihood Strategies, n° 5, P29.
- Karsenty, A., 1994, *Décentralisation et gestion des ressources naturelles renouvelables, bibliographie en langue française orientée vers les questions africaines*, Paris, CIRAD-GERDAT & Club du Sahel-ARD.
- Kasanda Mukendi, N., A. Mushagalusa Balasha, J.H. Kitsali, J. Nkulu Mwine Fyama et J. Bogaert, 2016, « Maraichage périurbain à Lubumbashi : modes d'accès à la terre et gestion des superficies agricoles ». *International Journal of Innovation and Applied Studies* ; vol. 14 No, pp. 27-36, [En ligne] URL : <http://www.ijias.issr-journals.org>.
- Keita, B., 2012, *Migrations internationales, investissements immobiliers et recomposition territoriale en Afrique de l'Ouest : le cas de Bamako*. Thèse de doctorat de Géographie des Pays Emergents et en Développement ; Ecole Doctorale Economie, Espaces, Sociétés, civilisations (Université Paris VII Denis DIDEROT). p. 317.
- Kitakya. A-P., 2007, *Interactions entre la gestion foncière et l'économie locale en région de Butembo, Nord Kivu, République Démocratique du Congo*. Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de Docteur en sciences sociales (Orientation Développement, Population et Environnement). Université Catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve, 299 p.
- Koffi-Didia, A-M., 2005, « l'accès au foncier urbain et périurbain pour le maraîchage à Abidjan et ses environs ». *Revue de Géographie Tropicale et d'Environnement*, n° 2.
- Lavigne Delville, Ph., 1998b, *Privatiser ou sécuriser ?* In Lavigne Delville Ph. (éd.), 1998, « *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* », Paris, Karthala- Coopération Française, 744 p.



- Le Roy E., A Karsenty et A. Bertrand (sous la dir. de), 1996, La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables Paris, Karthala, avril, 381 p.
- Le Roy, E., 1998, L'hypothèse du multijuridisme dans un contexte de sortie de modernité : Théorie et émergence du droit, pluralisme, surdétermination et effectivité. Dans A. Lajoie, R. Macdonald, R. Janda, et G. Rocher. Editions Thémis, Bruxelles Editions Bruylant. pp. 29-44.
- Mairie du district de Bamako, 2010, Premier Forum sur le développement urbain de Bamako, *Cahier élaboré sous la direction de l'Ecole Supérieure d'Ingénierie, d'Architecture et d'Urbanisme*. Bamako. Mali. 57 p.
- Mathieu, P., (1996, Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique. In de Villers G. (éd.), « *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique* », Cahiers Africains, Cédaf-L'Harmattan, p. 64-87.
- Ministère de l'Agriculture : « Recensement général de l'Agriculture (RGA)- Campagne Agricole 2004-2005- Résultats définitifs - Volume II : Rapport Détaillé » p. 104
- Mission de Décentralisation, 1996. Lois et décrets de la décentralisation. Bamako : Primature ; Mission de décentralisation, Bamako.
- Moleur, B., 1986, La loi coloniale : son idéologie, ses contradictions. Dans R. Verdier, & A. Rochegude, *Systèmes fonciers à la ville et au village., Afrique noire francophone*. Paris : Harmattan.
- Paré, L, 2000, « Les droits délégués dans l'aire cotonnière du Burkina Faso », in : Philippe Lavigne Delville (Gret), Camilla Toulmin (IIED), Jean-Philippe (IRD), Jean-Pierre Chauveau (IRD) : L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) Modalités, dynamiques et enjeux. IIED, GRET, 2002.
- RGPH, 1998/2009. Analyse des résultats définitifs. État et structure de la population.
- Rochegude, A., 1986, De la nécessité d'un droit des terres. Dans R. Verdier, & A. Rochegude, *Systèmes fonciers à la ville et au village, Afrique noire francophone*. Paris : Harmattan.
- Yves, Z.-M., 2013, « En attendant l'aéroport : pression marchande et vulnérabilités socio-foncieres et agricoles à Glo-Djigbé (arrondissement rural du sud-Bénin) », *Autrepart* 2013/1 (N° 64), p. 107-120.
- Zongo, M. et P. Mathieu, 2000, « Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso : vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation », 2000, *Bulletin de l'APAD*, 19, [En ligne] URL : <http://apad.revues.org>, consulté le 01 octobre 2016.
- (1986). Loi n° 86-91/AN-RM du 12 juillet 1986 portant Ancien Code Domanial et Foncier en République du Mali.
- (2000). Loi n° 00 044 du 17/07/2000 portant détermination des ressources fiscales des communes des cercles et des régions.
- (2002) Loi N° 02-008 du 12 février 2002 portant modification et ratification de l'ordonnance N° 00-27/P- RM du 22 mars 2000 portant CDF.

## NOTES

1. Ce travail a eu lieu à Kati dans le Bureau des Domaines et du Cadastre. Il a concerné toute l'année 2011 et une partie de l'année 2012.
2. Nous avons rencontré les chefs et leurs conseillers des dix villages et quartiers des cinq communes (villages de de Koniobla et Sanankoroba, commune de Sanankoroba ; villages de

N'Tentoubougou et Ouélessebougou, commune de Ouélessebougou ; villages de Souleymaneougou et Moribabougou, commune de Moribabougou, de N'Tanfara et Ouenzindougou, commune de Mandé ; quartiers de Hérémacono et Koko, commune de Kati. Des maires, secrétaires généraux et agents chargés des questions foncières dans les cinq communes de la zone d'étude ont été interviewés.

3. Les communes rurales (Ouélessebougou, Moribabougou, Mandé, Sanankoroba) retenues pour les enquêtes ont été tirées au hasard selon 1 pas de sondage et à partir d'un point de départ aléatoire. Cependant, l'unique commune urbaine de Kati a été de facto choisie: l'étude observant une augmentation significative de l'octroi du TF dans cette commune urbaine proche de Bamako (à 15 km), il convenait d'étudier précisément les conditions dans lesquelles le phénomène se déroulait dans cette commune urbaine.

4. Nous avons tiré les villages / quartiers à l'intérieur des communes retenues au premier degré de sondage. À ce niveau, le critère de choix aléatoire a prévalu.

5. Il est apparu avec le décret foncier de juillet 1906 qui, après quelques modifications légères est devenu celui du 26 juillet 1932 ; l'institution du régime de l'immatriculation, tout en permettant à l'État de se constituer un domaine foncier, ouvrait aux indigènes la possibilité d'accéder à la propriété individuelle, au sens européen du terme. Avec l'institution du régime de l'immatriculation, on passait de la propriété collective traditionnelle du sol à la propriété individuelle.

6. Institué par le texte du 20 juillet 1900, il précise que toutes les « terres vacantes et sans maître » relèvent du domaine de l'État. Ce dernier se compose d'un domaine public et d'un domaine privé de l'État.

7. Le domaine privé de l'État peut être attribué, sous formes de concessions, à des personnes physiques ou morales, publiques ou privées. Cette affectation est accompagnée d'un document appelé « cahiers des charges » qui fixe les conditions de mise en valeur de la concession. La concession est transformée en titre foncier, après constat de mise en valeur.

8. Le domaine des collectivités territoriales comprend un domaine public et un domaine privé. Le domaine des collectivités territoriales se compose de l'ensemble des biens meubles et immeubles acquis à titre onéreux ou gratuit par lesdites collectivités territoriales ou attribués à celles-ci par la loi.

9. Il est vrai que seul l'État jouit juridiquement du droit d'abus, mais dans les rapports fonciers, les propriétaires coutumiers anciens s'arrogent ce droit informellement.

10. La CR se présente comme le droit accordé par la puissance publique, le concédant, à une personne appelée le concessionnaire de jouir à titre provisoire de l'usage d'un terrain rural pour le mettre en valeur selon les conditions prévues dans l'acte de concession et le cahier des charges y annexé. La CR ne peut porter que sur des terrains à vocation agricole ou forestière situés en dehors des centres urbains. Elle est attribuée par la Direction Régionale des Domaines et du Cadastre avec l'autorisation d'un représentant de l'État dont le rang dépend de la dimension du terrain : le Sous-préfet pour les superficies allant jusqu'à 2,5 ha ; le Préfet pour les superficies inférieures ou égales à 5 ha ; le Gouverneur pour les superficies inférieures ou égales à 10 ha ; des Ministres chargés des Domaines et de l'Administration Territoriale pour les superficies de 10 à 100 ha ; le Conseil des Ministres supérieure à partir 100 ha. L'attribution des grandes superficies par L'État malien s'inscrit dans sa politique « d'autosuffisance alimentaire » et d'agro-industrie. Dans la plupart des cas, ces attributions concernent la zone Office du Niger. Cependant, de plus en plus, ces grandes superficies sont attribuées aux Bamakois dans les communes plus ou moins proches de Bamako.

11. La mise en valeur consiste en l'exécution des travaux déterminés dans l'acte de concession et dans le cahier des charges.

12. La mise en valeur d'un terrain est constatée par une commission pluridisciplinaire dont les membres sont nommés par le préfet et composée comme suit : - un (1) Président : le préfet ou son

représentant ; - un (1) deuxième membre : le concessionnaire ou son représentant ; - un (1) troisième membre désigné d'accord partie ; - un (1) agent technique.

13. Les CR donnent lieu à la perception d'une redevance dont le montant et les modalités de versement sont inscrites au cahier des charges. La redevance annuelle est calculée sur la base des barèmes généraux fixés par décret pris en conseil des ministres en fonction de la situation géographique des terrains et de la qualité du sol. Dans le cas d'attribution de concession par voie adjudication publique ou par appel d'offres, le montant de la redevance résulte de l'adjudication ou de l'appel d'offres.

14. « L'État, à un certain moment, avec l'indépendance a repris ses terres. À Samanko, c'était la ferme d'État, mais en réalité avant la ferme d'État, c'était d'abord la propriété de l'administration coloniale qui cultivait le Sisal... » (Propos de M. M, Ingénieur d'Agriculture et du Génie Rural à la retraite à Ouazzindougou, le 22/01/013).

15. Selon le Recensement général de l'Agriculture (RGA)- Campagne Agricole 2004-2005, la superficie moyenne cultivée par exploitation agricole est 1,18 ha pour les cultures sèches, 0,8 ha pour le riz et 1,4 ha pour l'arachide PP- 64-70 (pour ne citer que ces exemples) dans le cercle de Kati. De même, l'analyse de la vocation des terres en TF atteste la sous-représentativité de l'activité agricole sur les terres titrées.

16. Il s'agit des détenteurs des droits coutumiers sur ces terres (champs).

17. Outre la logique d'anticipation d'expropriation des terres, il existe d'autres causes de vente de terres coutumières notamment: des raisons économiques (faire face à certaines charges comme la nourriture, la construction d'une maison, ...), des raisons existentielles (est-ce que la terre ne donne plus satisfaction en termes de budget domestique, de sécurité alimentaire en cas de mauvaises récoltes)? La terre ne joue-t-elle plus le rôle qu'elle est sensée jouer?), des effets d'imitation (certains villages prennent pour modèle d'autres villages dans la vente des terres); etc.

18. Pour plus d'informations sur comment les sociétés de promotion immobilière procèdent à la vente des parcelles, le lecteur intéressé pourrait se référer à Keïta, 2012.

19. Autant les citoyens recourent aux stratégies pour acquérir des terres coutumières, autant les ruraux jouent sur le même registre pour vendre des terres. Les stratégies de vente des terres par les propriétaires coutumiers vont de la consultation des membres du groupe domestique à la prise de décision unilatérale par le chef de groupe domestique qui vend, mais aussi la ruse et l'usurpation d'identité, l'achat « forcé », le recours au coxer, etc.

20. L'association de ces agents (géomètre, topographe, sous-préfet ou préfet) aux opérations de morcellement et vente des terres coutumières répond à un besoin d'assurer un minimum de sécurisation des droits fonciers acquis lors de l'intervention des agents publics officiels (qui agissent selon des normes officielles). Les sous-préfets interviennent pour régulariser les ventes suivant les procédures légales en délivrant au propriétaire coutumier des documents administratifs (bulletins) qui attestent que le morcellement et l'attribution des terres ont été acceptés par le préfet ou sous-préfet. L'intervention du géomètre répond à une logique de gestion rationnelle de l'espace, conforme au schéma d'aménagement dont sont dotées les communes. De ce fait, les attributions coutumières en se conformant à ces procédures s'entourent de légitimité et de légalité. Ces pratiques, combinant la légitimité publique et la légitimité locale (traditionnelle) émergent de plus en plus.

21. Les risques de perte d'argent liés au commerce.

22. Comme dans la plupart des Etats d'Afrique de l'Ouest

23. Pour comprendre cette situation, il convient de faire une lecture des procédures d'obtention des TF (cf. Loi n°02-008 du 12 février 2002 portant modification et ratification de l'ordonnance n° 00-27/P- RM du 22 mars 2000 portant Code Domanial et Foncier).

24. Cf. Loi N°02-008 du 12 février 2002 portant code domanial et foncier du Mali, loi N°96-050 du 16 octobre 1996 portant constitution et gestion du domaine des collectivités

25. Bien que le TF soit toujours apparu selon la législation foncière au Mali comme le document qui confère une sécurité totale, mais nombre de gens ne percevaient pas l'intérêt d'aller à l'immatriculation.

26. Même si cette importance était bien réelle.

27. Avec l'arrivée d'IBK, on a assisté à l'annulation des TFs détenus pour la plupart des cas par les sociétés de promotion foncière (Cf. Daou, 2015).

---

## RÉSUMÉS

Dans les communes environnantes de Bamako, les ressources naturelles, particulièrement les terres agricoles, sont soumises à une forte pression. Celle-ci se manifeste par une augmentation croissante du nombre de titres fonciers (TF) pendant ces dernières années. Les communes périurbaines de Bamako comptaient en décembre 2010 43 694 TF avec une superficie de 56 164 hectares, 83 ares et 59 centiares. L'augmentation significative des TF profite peu ou pas à la production agricole. Les usages de la terre étant constamment modifiés, les terres acquises par les nouveaux acquéreurs (les Bamakois) sont utilisées dans la plupart des cas comme un moyen de thésaurisation foncière pour de futurs terrains d'habitations. C'est ainsi qu'environ 70 % des TF ont vocation d'habitation. L'approvisionnement des populations bamakoises en céréales et légumes, que les paysans assuraient tant bien que mal, se détériore, anéantissant les effets bénéfiques d'une sécurisation foncière par voie d'immatriculation.

In the surrounding areas -communes- of Bamako, natural resources, especially agricultural lands, are submitted to a strong pressure. This is manifested by a steady growth of Land Titles -land ownership Certificates- in recent years. The out-of-town communities -suburban areas- of Bamako accounted, on December, 2010 43 694 Land Titles -Land ownership Certificates- with an area of 56 164 *hectares*, 83 *acres* and 59 *cent-acres*. The significant increase of Land Titles -Land ownership Certificates\_ benefits little or no to the agricultural production. The land uses are constantly being changed ; lands acquired by the new owners (citizens of Bamako) are used in most cases as a means of hoarding land for future residential land. Thus, about 70 % of Land Titles- Land ownership Certificates- is devoted to housing. The cereals and vegetables supplying of Bamako populations, that farmers difficultly provided, is destroying, and by suddenly annihilated the beneficial effects of a land secure through registration.

## INDEX

**Mots-clés** : titres fonciers, périurbains, accès, usages, Bamako, Burkina Faso

**Keywords** : suburban, land titles, access, uses, Bamako, Burkina Faso

## AUTEUR

**FATOUMATA CAMARA**

Assistante à la Faculté d'Histoire et de géographie (FHG), Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB), B.P. E2575, Bamako, courriel : diakaloutima@yahoo.fr