ISSN 3079-4463, e ISSN 3079-4471 https://grece-tchad.com

ENTRE CONFLITS DE LÉGITIMITÉ ET GOUVERNANCE FONCIÈRE : UNE ANALYSE SOCIOLOGIQUE DES AMÉNAGEMENTS TOURISTIQUES AU BURKINA FASO

Souleymane KARAMBIRI
Centre Universitaire de Gaoua/Université Nazi Boni, Burkina Faso
karambirisouleymane784@gmail.com

Soumaïla MARE
Centre Universitaire de Gaoua/Université Nazi Boni, Burkina Faso
soumailamare@gmail.com

Résumé

Cet article analyse les tensions sociopolitiques entourant la mobilisation du foncier en contexte de développement touristique au Burkina Faso. En s'appuyant sur une démarche qualitative et une grille de lecture articulée à la sociologie du foncier et de l'action publique, il examine comment les jeux d'acteurs, les représentations sociales de la terre et les dispositifs institutionnels façonnent les dynamiques d'affectation des terres. À partir d'études de deux cas, il met en lumière les asymétries de pouvoir entre chefs coutumiers, jeunes, femmes et migrants, ainsi que les logiques de négociation souvent opaques à l'origine de conflits de légitimité. L'analyse montre que la coexistence de droits coutumiers et modernes, combinée à une gouvernance foncière inachevée et à des mécanismes de concertation peu inclusifs, alimente une défiance à l'égard de l'État et contingente l'appropriation communautaire des projets. L'article propose une relecture critique des politiques foncières à partir des logiques sociales, symboliques et politiques qui traversent les territoires ruraux contemporains.

Mots clés : *Gouvernance foncière, Aménagement touristique, Conflits de légitimité, Représentations sociales, Burkina Faso*

Between legitimacy conflicts and land governance: a sociological analysis of tourism developments in Burkina Faso

Abstract

This article analyzes the sociopolitical tensions surrounding land mobilization in the context of tourism development in Burkina Faso. Based on a qualitative approach and a theoretical framework rooted in land sociology and public action theory, it examines how actor dynamics, social representations of land, and institutional arrangements shape the processes of land allocation. Based on two case studies, the article highlights power asymmetries between customary chiefs, youth, women, and migrants, as well as the often opaque negotiation mechanisms that fuel legitimacy conflicts. The analysis shows that the coexistence of customary and statutory land rights, combined with incomplete

land governance and weakly inclusive consultation mechanisms, generates mistrust toward the state and hinders community appropriation of tourism projects. The article thus proposes a critical reinterpretation of land policies through the lens of the social, symbolic, and political logics that shape contemporary rural territories.

Keywords : *Land governance; Tourism development; Legitimacy conflicts; Social representations; Burkina Faso*

INTRODUCTION

Le tourisme, en tant que secteur transversal, mobilise une pluralité de ressources dont la terre constitue l'assise fondamentale. Les aménagements touristiques, qu'il s'agisse d'infrastructures d'hébergement, de valorisation de sites naturels ou culturels, ou encore de zones d'expansion, reposent tous sur la disponibilité et la sécurisation d'un foncier approprié. Au Burkina Faso, pays à forte tradition agraire et coutumière, cette dimension foncière apparaît particulièrement sensible. La coexistence entre régimes fonciers modernes et coutumiers, dans un contexte marqué par la rareté croissante des terres et la pression démographique, confère à la question du foncier touristique une importance stratégique, mais aussi une forte charge conflictuelle.

La mise en valeur touristique des sites naturels ou culturels repose sur des processus de mobilisation foncière qui croisent différents régimes de légitimité. L'enjeu n'est pas seulement juridique ou technique. Il est également social, politique et symbolique. C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent article, lequel propose une analyse sociologique des pratiques de mobilisation du foncier touristique par l'Administration burkinabè, en croisant les apports de la sociologie de l'action publique et de la sociologie rurale. Elle interroge les dynamiques d'appropriation, de contestation et de négociation autour du foncier à vocation touristique, en particulier en milieu rural où la légitimité coutumière demeure prépondérante.

La problématique centrale réside donc dans la dissonance des ambitions des politiques nationales de promotion de l'investissement touristique et la faiblesse des résultats concrets observés en matière de sécurisation du foncier mobilisable. La question principale de cette recherche est la suivante : Comment les pratiques actuelles de mobilisation du foncier touristique par l'Administration concilient-elles contraintes juridiques, enjeux de légitimité sociale et objectifs d'aménagement ? Pour appréhender cette problématique, l'article mobilise des apports de la sociologie de l'action publique (P. Lascoumes & P. Le Galès, 2004, p. 12) et de la sociologie rurale, notamment autour des conflits d'usage, de la légitimité foncière et des recompositions territoriales. Il s'agit d'interroger comment les jeux d'acteurs, les représentations du territoire et les rapports de pouvoir influencent la mobilisation foncière à des fins touristiques.

L'objectif de la recherche est double : (i) analyser de manière critique les dispositifs et pratiques administratives de mobilisation du foncier touristique, et (ii) mettre en évidence leurs limites ainsi que leurs implications sur l'adhésion des communautés riveraines et la faisabilité des projets d'aménagement. L'hypothèse de recherche pose le

postulat que la prépondérance des procédures informelles et le manque d'intégration des communautés dans la gouvernance foncière fragilisent à la fois la légitimité sociale et la stabilité juridique des projets touristiques.

Pour éclairer cette problématique dans sa complexité, une approche empirique contextualisée s'avère nécessaire.

1. Méthodologie

Au regard des objectifs poursuivis, l'étude a fait le choix de l'approche qualitative. A ce titre, elle s'est appuyée, d'une part, sur la conduite d'entretiens semi-directifs auprès de personnes-ressources au sein de l'Administration nationale du tourisme, ainsi que de représentants communautaires à Bigtogo et à Karfiguéla, deux terrains emblématiques de ces tensions foncières. D'autre part, elle a inclus une revue documentaire mobilisant les principaux textes juridiques et les référentiels politiques relatifs au foncier et au tourisme ainsi que des rapports d'études sectorielles.

Ce travail mobilise la sociologie du foncier comme cadre théorique et analytique pour analyser les tensions entre régimes coutumiers et étatiques dans la gestion de la terre. Au Burkina Faso, la coexistence de normes juridiques hétérogènes alimente des conflits de légitimité (J-P. Chauveau, 2006, p. 72), où acteurs traditionnels, autorités publiques et investisseurs revendiquent des droits concurrents.

Dans cette perspective, T. Sikor et C. Lund (2009, p. 2) soulignent le rôle des institutions hybrides dans la fabrique des droits fonciers, sans cesse renégociés au sein d'arènes locales. L'approche privilégie une lecture par les jeux d'acteurs, les dispositifs institutionnels et les représentations sociales. Loin d'être neutre, la terre est aussi porteuse de valeurs symboliques fortes. Les politiques d'aménagement touristique peuvent ainsi se heurter à des visions locales du territoire, nourrissant tensions et résistances. Suivant P. Lascoumes et P. Le Galès (2004, p. 13-14), l'action publique est ici comprise comme un compromis conflictuel entre intérêts et rationalités multiples.

2. Résultats et discussion

2.1. Contexte foncier au Burkina Faso : entre mutation et tension

Au Burkina Faso, le foncier est au centre des préoccupations des acteurs (Etat, collectivités territoriales, chercheurs, organisations de la société civile, partenaires techniques et financiers). Le pays fait de plus en plus face à une tension significative de la question foncière sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs, notamment la mutation du monde rural, la faiblesse ou l'inadaptation des dispositifs législatifs, réglementaires et institutionnels.

La question foncière constitue une problématique majeure dans le pays. Une lecture des données démographiques au niveau national tend à renforcer cette réalité. En effet, selon l'Institut national de la statistique et de la démographie (INSD), le pays compte

près de 20 millions d'habitants dont un peu plus de 77% de la population rurale et péri-urbaine est constitué de femmes et de jeunes qui s'investissent dans la chaine de production des ressources alimentaires.

2.1.1. Raréfaction et marchandisation des terres

Au Burkina Faso, la pression sur les terres n'a cessé de s'intensifier sous l'effet conjugué de plusieurs dynamiques structurelles. L'urbanisation accélérée, l'essor de l'orpaillage artisanal et industriel, ainsi que la croissance démographique rapide ont profondément reconfiguré les équilibres fonciers. Cette situation a favorisé une marchandisation croissante du foncier, transformant la terre d'un bien socialement régulé en une ressource monétarisée, objet de spéculation et de conflits.

Les ventes informelles se multiplient, échappant à tout cadre réglementaire et contribuant à une insécurité foncière généralisée. Ce phénomène, déjà analysé par J.P. Chauveau (2006, p. 71) et S. Karambiri (2022, p. 298), illustre l'affaiblissement des régulations coutumières, souvent débordées par les logiques individuelles de captation foncière. Cette marchandisation est également accentuée par la pression exercée sur les terres agricoles, notamment du fait de l'arrivée massive de personnes déplacées internes (PDI) dans les zones rurales, ce qui crée de nouvelles tensions entre autochtones et allochtones.

L'orpaillage, en particulier, participe à cette transformation du foncier en marchandise. Il engendre une compétition féroce pour les espaces riches en ressources, souvent au détriment de leur affectation traditionnelle. Cette ruée vers l'or recompose les rapports de pouvoir locaux et redéfinit les usages du sol, marginalisant les formes collectives de gestion de la terre.

2.1.2. Coexistence institutionnelle : gestion coutumière vs gestion moderne

À cette dynamique s'ajoute la complexité institutionnelle d'un foncier géré simultanément par des autorités coutumières (chefs de terre, lignages) et des structures modernes issues de la décentralisation (mairies, commissions foncières villageoises, services techniques). Cette dualité, bien qu'implicitement reconnue par certaines réformes (notamment la Loi 034/2009 portant régime foncier rural), génère un enchevêtrement normatif qui fragilise la sécurité juridique des transactions foncières.

La gouvernance locale du foncier repose sur des compromis instables entre acteurs dotés de légitimités concurrentes. Les chefs de terre, considérés comme détenteurs de la mémoire foncière, continuent d'organiser l'accès à la terre dans de nombreuses localités. Toutefois, leur autorité est souvent remise en cause par l'État qui tente d'imposer des instruments juridiques modernes, tels que l'Attestation de possession foncière rurale (APFR).

Dans la pratique, les conflits de compétence entre administrations décentralisées, préfets, maires et autorités coutumières ralentissent les procédures, diluent les

responsabilités et nourrissent les contestations. La lenteur de l'immatriculation, le chevauchement des droits, ainsi que l'absence de mécanismes clairs de résolution des conflits contribuent à un climat d'incertitude juridique. Comme le souligne P. Lavigne Delville (2018, p. 54), cette superposition institutionnelle reflète une action publique fragmentée, marquée par des injonctions contradictoires et une faible coordination intersectorielle.

La gestion foncière connaît deux niveaux d'organisation, à savoir le niveau traditionnel et celui moderne.

2.1.2.1. De l'organisation de la gestion foncière

La gestion foncière dans la zone d'étude est organisée autour des autorités administratives et politiques (Maire, Préfet, CVD) et celles coutumières (chef de village, chef de terre, Chef de famille/lignages/Clans/quartiers).

- *Gestion foncière traditionnelle*

La gestion foncière traditionnelle met sur orbite deux principaux pôles d'autorités que sont le chef du village et le chef de terre. En effet, le foncier est géré par les autorités coutumières, les chefs de famille et les sages du village. Globalement, les chefs de village, les chefs de terre ainsi que les chefs de famille sont les acteurs majeurs dans le dispositif de gestion traditionnelle du foncier. Ils constituent les maillons essentiels de la gestion opérationnelle des terres au niveau des villages.

De par leurs positions respectives, ces acteurs jouent des rôles selon les enquêtés. En tant que véritables cadastres vivants, les principaux rôles remplis par eux sont essentiellement d'organiser l'accès, l'exploitation et le contrôle de la terre. Ils ont également la charge de régler les conflits fonciers dans une perspective de paix. A cette mission de régulation du foncier par les autorités traditionnelles, s'ajoute le rappel des us et coutumes et leur respect ainsi que la prévention des conflits.

En définitive, il ressort que la gestion foncière locale est largement sous l'emprise traditionnelle/coutumière, notamment en matière de résolution des conflits fonciers. Cette gestion foncière coexiste avec la gestion foncière moderne.

- *Gestion foncière moderne*

L'avènement de l'Etat moderne et son régime foncier réglementaire aux objectifs individualistes ainsi que les mutations socio culturelles, économiques et démographiques semblent avoir été les facteurs déterminants dans l'évolution progressive du système foncier coutumier qui est l'épine dorsale de toutes les règlementations foncières et domaniales que le Burkina Faso a connues.

Depuis la colonisation aux lendemains de l'indépendance politique, en passant par la Révolution et l'avènement de la démocratie, plusieurs politiques publiques en matière

foncière ont été déroulées parmi lesquelles figurent la Politique nationale de sécurisation foncière en milieu rural (PNSFMR) en 2007 et la loi portant Régime foncier rural (RFR) en 2009. L'innovation majeure de ces politiques publiques est la prise en compte des droits fonciers coutumiers dans la législation, à travers l'institution de la possession foncière rurale. Le document qui matérialise ce nouveau droit foncier créé, et constaté sur la base des us et coutumes, est l'Attestation de possession foncière rurale (APFR), qui a la même valeur juridique (selon la loi portant RFR) que les autres titres de jouissance prévus par la loi portant Réorganisation agraire et foncière (RAF) de 2012.

Nonobstant la prise en compte des us et coutumes dans la législation foncière, la dualité des pôles d'autorités (modernes et traditionnelles) subsiste toujours en matière de gestion foncière.

Cette organisation coutumière, bien qu'ancrée et fonctionnelle dans les dynamiques locales, entre en tension avec l'architecture institutionnelle de l'État moderne, qui déploie ses propres outils de régulation foncière.

La gestion foncière moderne mobilise les autorités administratives et politiques (Maire, Préfet, CVD). Au plan opérationnel, la gestion moderne du foncier s'appuie sur un certain nombre d'institutions et de structures. Pour l'essentiel, il s'agit de la Mairie, la Commission foncière villageoise (CFV), la Commission de conciliation foncière villageoise (CCFV), le Service foncier rural/Bureau domanial (SFR/BD), les services des impôts territoriaux territorialement compétents. Techniquement et administrativement, ces entités ont des clés précises d'intervention. La gestion moderne du foncier s'opérationnalise à deux (02) niveaux, à savoir le niveau décentralisé et le niveau déconcentré.
Afin de mieux cerner les acteurs impliqués dans la gestion foncière moderne, il convient de distinguer les niveaux d'intervention décentralisés et déconcentrés.

- **Structures décentralisées**

Les structures décentralisées de gestion foncière comprennent le SFR/BD, la CFV et la CCFV.

- *Le service foncier rural et le bureau domanial (SFR/BD)*

Le SFR/BD est une structure qui fait l'interface avec le CVD, les autorités traditionnelles, les services techniques et la chambre d'agriculture. Il est sous l'autorité du Maire et a pour mission de participer à l'inventaire des terres du domaine foncier de l'État et assurer celui du domaine foncier communal. Au-delà de l'établissement des actes fonciers, l'élaboration et la mise en œuvre des chartes foncières locales (CFL), le SFR/BD veille à la bonne tenue des registres fonciers.

- *La commission foncière villageoise (CFV)*

La CFV fait partie intégrante du Conseil villageois de développement (CVD), même si elle est présidée par un représentant de l'autorité coutumière. En tant que sous-commission spécialisée du CVD, elle participe aux procédures d'établissement des actes fonciers, assure le suivi des transactions foncières rurales, participe à l'élaboration du cadastre rural et à la prévention des conflits. Les autres membres la composant sont les représentants des organisations féminines, des organisations professionnelles locales des autorités religieuses, des éleveurs, des jeunes et de la chambre régionale d'agriculture.

- *La commission de conciliation foncière villageoise (CCFV)*

La mission de la CCFV est le règlement des conflits fonciers ruraux par la conciliation (règlement à l'amiable). Non arrimée au CVD, la CCFV est composée d'un président, représentant l'autorité foncière coutumière, d'un secrétaire et de membres, qui sont des représentants des autorités religieuses, de chaque organisation socioprofessionnelle, des jeunes et des femmes.

- **Structures déconcentrées**

Les services déconcentrés dédiés à la gestion opérationnelle du foncier au niveau communal sont le Service du Cadastre et des Travaux Fonciers (SCTF) et la Réception des domaines et de la publicité foncière (RDPF) territorialement compétents.

Quant au RDPF, il est un acteur majeur dans la gestion opérationnelle du foncier au niveau des DPI et les DCI. La RDPF est le service responsable de la délivrance de titres d'occupation et de la publicité des actes fonciers relevant de sa zone de compétence.

Les Recettes des domaines et de la publicité foncière (RDPF) sont globalement chargées de l'application de la règlementation domaniale, foncière et du recouvrement des impôts, droits et taxes domaniaux et fonciers.

Malgré cette structuration en apparence cohérente, l'analyse du terrain met en lumière un ensemble de tensions et de dysfonctionnements qui limitent l'efficacité du dispositif.

2.1.2.2. Des problématiques foncières majeures

L'analyse des contextes fonciers locaux permet de prendre connaissance des contraintes, au-delà de certaines spécificités. Une des contraintes transversales reste le phénomène de raréfaction des terres. Plusieurs raisons expliquent cette réalité. Il s'agit entre autres des activités dévoreuses de l'espace comme les activités minières, la promotion immobilière qui contribuent fortement l'augmentation de la pression foncière. Aussi, la situation de raréfaction de terres cultivables est renforcée par la présence des PDI. En effet, la demande de terres par les PDI (installation et activités agricoles), contribue davantage à la réduction de ces espaces.

Outre, les activités d'exploitation de l'or et le phénomène de PDI, les ventes de terre constatées contribue aussi à la pression sur les terres. Les ventes sont multiples et se font souvent en cachette, si bien que la terre est devenue une source de gain d'argent.

Aussi, le peu de terres disponibles est en état de dégradation avancée. Ce qui finit par créer des problèmes de fonctionnalité des espaces en termes de vocation. En effet, la disponibilité insuffisante des terres est un facteur défavorisant l'intégration des espaces. La raréfaction ouvre la voie au non-respect de la vocation des terres, si bien que les enquêtés signalent la disparition des pistes à bétail et la colonisation de certains sites touristiques.

La conflictualité du foncier nourrie par la raréfaction des terres engendre à son tour des retraits de terre. Il y a également les problèmes de dévolution de l'héritage suite aux successions. Cela arrive dans les situations où le chef de famille, de son vivant, n'a pas réussi à clarifier la distribution des droits fonciers sur les terres familiales.

A travers les entretiens, il peut être noté que la zone d'étude connaît un certain nombre de préoccupations qui ne sont pas de nature à faciliter la gestion foncière au niveau local. Au titre de ces difficultés, il a pu être rappelé la raréfaction des terres disponibles, l'augmentation de la pression foncière et des conflits fonciers, la prolifération des activités de promotion immobilière, l'insuffisante régulation des conflits fonciers et même souvent la ségrégation dans l'accès aux ressources foncières.

Ces fragilités systémiques prennent un relief particulier lorsqu'il s'agit de mobiliser du foncier pour les besoins du développement touristique, comme l'illustre l'état des lieux suivant.

2.2. Etat des lieux et pratiques de mobilisation du foncier touristique

Les lois sur la réorganisation agraire et foncière et sur le foncier rural au Burkina Faso reconnaissance deux modalités de mobilisation du foncier au profit de l'Etat : la procédure amiable et la déclaration d'utilité publique. Pour le secteur du tourisme, à ce jour seule la procédure amiable a été éprouvée par l'Administration nationale du tourisme. Cette section traitera donc des pratiques liées à cette procédure après avoir fait l'état des lieux sur les résultats du processus.

2.2.1. Etat des lieux

La sécurisation du foncier touristique constitue un enjeu majeur pour attirer les investissements privés et publics. Aussi, la question foncière occupe-t-elle une place centrale dans la dynamique d'aménagement touristique au Burkina Faso. En effet, l'espace, en tant que ressource, conditionne la mise en valeur des potentialités naturelles et culturelles qui fondent l'attractivité touristique (S. Maré, 2023, p. 12). Dans cette perspective, la nécessité de garantir la sécurité juridique du foncier touristique apparaît comme une condition préalable à toute stratégie de valorisation des ressources territoriales. L'analyse de l'état des lieux de sécurisation du patrimoine touristique

national permet d'apprécier l'ampleur des défis liés à sa sécurisation. En effet, le dernier inventaire réalisé par le ministère en charge du tourisme faisait état de 1080 sites dont 399 jugés d'intérêt majeur. A ce jour, en matière de sécurisation du patrimoine touristique, le bilan se présente comme suit :

- 14 sites et 5 zones d'expansion touristiques délimités par entente entre les parties, soit 1,3% des sites inventoriés ;
- 17 sites pour lesquels l'accord des parties prenantes est acquis pour délimitation ;
- un acte de cession amiable signé pour l'ensemble des sites culturels de Bigtogo dans la commune de Pabré.

L'ensemble du foncier mobilisé pour les sites et zones d'expansion délimités fait environ 1688,32 hectares au niveau de tout le pays. Le niveau de sécurisation du foncier touristique reste très faible et les superficies mobilisées quelque peu en déphasage avec les ambitions affichées dans les politiques de développement touristique.

Tableau 1: Liste des sites délimités

Sites touristiques	Nombre d'espaces délimités	Superficie	Commune
Ruines de Loropéni	3	- 364ha 08a 18ca - 43ha 96a 73ca - 10ha	Loropéni
Sculptures sur Granites de Laongo	1	- 10ha 12a 13 ca	Ziniaré
Sculptures sur Granites et village opéra de Tambi-Yargo	1	- 39ha 01a 73ca	Ziniaré
Pics de Sindou	1	- 240 ha	Sindou
Cascades de Karfiguéla	1	- 273ha	Banfora/Bérégadougou
Site de métallurgie ancienne de Tiwèga	1	- 15ha 39a 88ca	Kaya
Site de métallurgie ancienne de Kindibo	2	- 26ha 10a 41ca - 09ha 89a 46ca	Tougo

Sites touristiques	Nombre d'espaces délimités	Superficie	Commune
Ensemble culturel de Bigtogo	3	- 21ha 97a 04ca - 07ha 69a 82ca - 06ha 21a 90ca	Pabré
Mare aux Crocodiles sacrés de Bazoulé	1	- 44ha 68a 84ca	Tanghin-Dassouri
Mare aux Crocodiles sacrés de Sabou	1	- 71ha 53a 83ca	Sabou
Mausolée Naaba Zoungrana	1	- 4ha 91a 28ca	Komtoèga
Mont Ténakourou	1	- 335ha 94a 48ca	Ouélléni
Cavernes de Douna	1	- 57ha 36a 26ca	Douna
Village Troglodyte de Niansogoni	1	- 105ha 76a 51a	Loumana

Source : Base de données, Direction générale du Tourisme, août 2025

Cette faible couverture de sécurisation foncière pose la question du décalage entre les ambitions politiques et les réalités opérationnelles. Il convient dès lors d'analyser les pratiques concrètes de mobilisation du foncier à la lumière des dysfonctionnements constatés.

2.2.2. Les pratiques de mobilisation du foncier touristique

Le foncier au Burkina Faso demeure marqué par une double logique : d'une part, l'existence de régimes coutumiers fortement ancrés dans les communautés locales et, d'autre part, une législation étatique visant à encadrer et sécuriser les droits d'usage et de propriété.

L'analyse des pratiques de mobilisation du foncier touristique fait ressortir principalement six (6) étapes :

- les négociations avec les communautés : c'est le préalable pour le démarrage du processus. A l'initiative de l'Administration nationale du tourisme ou des

communautés, les services techniques centraux et déconcentrés, les représentants de la municipalité du lieu de situation du site, les responsables coutumiers et les notabilités du village, après identification du site, s'accordent sur le besoin de protéger le foncier lié. Il s'agit d'une série de rencontres qui sont censées demeurer permanentes jusqu'à l'aboutissement de toute la procédure. Les conclusions de réunions sont consignées dans des procès-verbaux tenant lieu d'éléments de preuve pour attester des décisions qui en sont issues ;

- la reconnaissance amiable des limites du site : les parties prenantes procède à l'identification des limites physiques de l'espace à sécuriser. Dans la plupart des cas, l'Administration nationale procède, après l'identification par les représentants des communautés, à la pause de balises pour matérialiser le périmètre et à l'établissement d'un croquis. La pause de balises n'emporte aucune conséquence juridique sur les droits réels concernés par le site ni les servitudes qui en découlent. Il s'agit juste d'un acte pour la reconnaissance matérielle du périmètre. Plusieurs difficultés sont rencontrées à ce stade par les services techniques : la remise en cause permanente des limites matérialisées par des membres de la communauté ne se reconnaissant pas dans les conclusions des échanges ayant précédé la délimitation. Sur le site des ruines de Loropéni, au niveau des Cascades de Karfiguéla et même sur les sites de Bigtogo, des manifestations de contestations individuelles des limites ont eu lieu. En ce qui concerne les sites de Bigtogo, les balises de délimitation ont même été détruites une suite judiciaire a été donnée à des velléités de revendication foncière. C'est dire combien le consensus n'entoure pas toujours le processus, et des accords collectifs peuvent étouffer des désaccords individuels ;
- la signature de l'acte de cession amiable : elle est la prochaine étape après la délimitation du site. Véritablement, il s'agit de la formalisation des consentements entre l'Administration nationale du Tourisme et les personnes affectées par le projet à travers leurs représentants, très souvent la notabilité du village. C'est une cession collective et indirecte. Le seul site ayant connu un processus avancé jusqu'à ce stade est Bigtogo. Malgré que le rapport d'étude de faisabilité ait identifié 13 titulaires de droits sur les espaces concernés (MCCAT, 2022 p. 76), la cession amiable n'a été signé que par des représentants. Cette procédure d'accord par procuration fragilise la sincérité du consentement et pourrait mettre à mal la stabilité de l'accord. En effet, si coutumièrement le Chef de terre ou du village est celui qui détient les droits sur la terre, il est admis que ceux qui reçoivent des terres en fassent l'objet d'appropriation individuelle et de droits transmissibles à leurs héritiers. Dans ce cas, beaucoup peuvent céder à titre définitif leurs propriétés sans l'accord préalable du Chef. La cession collective par procuration pourrait mettre à rude épreuve la stabilité juridique des transactions antérieures impliquant la cession définitive à des tiers acquéreurs. De cette situation peuvent naître des conflits ultérieurs sur la revendication de droits réels méconnus au moment de la signature de l'accord

amiable entre les représentants des communautés et l'Administration nationale du tourisme ;

- le bornage : c'est une opération physique et technique de matérialisation des limites définitives du site objet de la cession amiable. Elle est conduite par les services en charge du cadastre en présence des parties prenantes ;
- l'immatriculation : c'est l'opération administrative et technique qui consiste à inscrire un terrain au registre foncier national afin de lui conférer un statut juridique clair et opposable à tous. En réalité, c'est la demande d'immatriculation qui déclenche le processus de bornage et d'inscription, après une instruction du dossier. Pour le moment, le seul dossier en phase de franchissement de cette étape est celui des sites de Bigtogo.
- l'affectation : il s'agit de la mise à disposition du terrain immatriculé par un arrêté du ministre chargé de l'économie. En effet, le régime juridique de sécurisation du foncier rural au Burkina Faso précise que le terrain immatriculé au nom de l'Etat peut être mis à la disposition d'un service ou d'une institution spécifique. Pour le moment aucun site ou espace à des fins de valorisation touristique n'a fait l'objet d'une affectation pour un service du ministère en charge du tourisme ou d'une autre institution publique.

La procédure dite de cession amiable constitue le principal canal par lequel l'administration burkinabè mobilise le foncier à des fins touristiques. Ce processus repose sur une séquence d'étapes juridico-administratives censées garantir la concertation et la légitimité des transactions : négociation préalable avec les communautés, reconnaissance physique des limites des terrains concernés, cession volontaire, bornage, immatriculation auprès des services domaniaux, puis affectation officielle à un projet. En théorie, cette procédure permet d'encadrer l'accès aux terres coutumières dans un esprit de consensus.

Cependant, l'examen des pratiques de mobilisation du foncier touristique par l'Administration révèle une dynamique encore largement inachevée. La procédure repose le plus souvent sur la délimitation amiable des sites identifiés comme porteurs de potentialités, menée en concertation avec les autorités coutumières et les collectivités territoriales. Toutefois, force est de constater que cette démarche demeure embryonnaire : rares sont les cas ayant franchi ce premier palier, et aucun n'a évolué jusqu'à la phase d'affectation effective du bien, condition pourtant indispensable à l'intégration de ces espaces dans le patrimoine touristique national juridiquement reconnu.

En outre, l'observation de sa mise en œuvre révèle plusieurs failles majeures. La négociation initiale est souvent réduite à des consultations restreintes, où seules certaines figures locales (notables, chefs coutumiers) sont sollicitées, au détriment d'une représentation élargie incluant les femmes, les jeunes ou les groupes minoritaires. Cette représentation indirecte nuit à la reconnaissance collective de l'acte de cession.

Par ailleurs, la reconnaissance et le bornage sont fréquemment réalisés dans la précipitation, parfois sans documents cartographiques fiables ni consensus sur les limites. Cela engendre des contestations ultérieures, notamment lorsque des usages agricoles ou des lieux sacrés sont ignorés dans le découpage.

L'immatriculation des terrains, étape clé censée sécuriser juridiquement l'opération, se heurte à la lenteur bureaucratique, au manque de coordination entre services fonciers et à des archives peu fiables. Cette instabilité juridique expose les projets touristiques à des risques de blocages, voire d'annulation en cas de contestation.

Enfin, l'affectation du terrain à un projet est rarement précédée d'une évaluation d'impact socio-territoriale, ce qui accentue le sentiment d'injustice au sein des populations. La procédure amiable, en dépit de ses intentions participatives, est souvent vécue comme une formalisation unilatérale de décisions prises en amont.

Cette fragilité procédurale entraîne plusieurs conséquences. L'analyse de ces pratiques révèle une série d'impasses qui affectent non seulement la mise en œuvre des projets, mais aussi la perception qu'en ont les populations et les acteurs du développement.

D'un point de vue institutionnel, l'absence de mécanismes assurant le continuum entre délimitation, immatriculation et affectation traduit une incapacité structurelle de l'Administration à sécuriser durablement l'espace touristique. Ce déficit compromet la crédibilité de l'État vis-à-vis des investisseurs et fragilise la planification territoriale en matière touristique. Sur le plan économique, il prive le secteur de garanties foncières stables, limitant de ce fait la mobilisation de financements, qu'ils soient publics, privés ou issus de partenariats mixtes. L'identification des sites, faute d'aboutir à leur affectation, demeure sans traduction concrète en termes d'infrastructures ou de retombées économiques.

En outre, la pratique consistant à formaliser l'acte de cession par la seule signature de quelques représentants communautaires, au détriment de l'ensemble des titulaires coutumiers des droits sur le site, introduit une fracture de légitimité. Elle a souvent nourri des contestations internes et alimenter une défiance à l'égard des projets touristiques. En se privant de l'adhésion collective, l'Administration s'expose à des conflits d'appropriation, voire à des revendications de réversion, qui fragilisent l'acceptabilité sociale des aménagements.

En définitive, la mobilisation du foncier touristique par l'Administration apparaît comme un processus fragile juridiquement, parce qu'il n'assure pas le passage effectif de la délimitation à l'affectation et fragile socialement, parce qu'il repose sur des accords partiels dont la légitimité est souvent contestée, voir même instrumentalisée.

Ces étapes de mobilisation foncière révèlent des rapports asymétriques entre les acteurs. Les représentants de l'administration, bien que techniquement légitimes, peinent à

imposer leur autorité face à des chefs coutumiers porteurs d'une légitimité sociale profondément enracinée. L'analyse des interactions dans les réunions préparatoires montre que les processus d'accord sont souvent entachés d'ambiguïtés, où les silences sont interprétés comme des consentements et les contestations minoritaires ignorées.

Ces contestations locales s'inscrivent dans ce que les sociologues nomment des « conflits de légitimité » (E. Ostrom, 1990, p. 101 ; J.P. Chauveau, 2006, p. 73), où la pluralité des normes d'appropriation de la terre (coutumière vs légale) crée des zones grises. À cela s'ajoute une dimension générationnelle et genrée : les jeunes et les femmes, souvent exclus des négociations foncières, remettent en cause les monopoles masculins sur la parole foncière.

2.2.3. Etude de cas : le site de Bigtogo et des Cascades de Karfiguéla

Le site touristique de Bigtogo illustre les contradictions et les limites de la procédure de délimitation amiable. Sur le plan formel, toutes les étapes ont été respectées : négociation initiale, cession volontaire, bornage par les services techniques, et tentative d'immatriculation. Pourtant, cette apparente conformité masque une série de fragilités structurelles.

En effet, malgré l'existence d'un consensus affiché, le processus n'a pas véritablement garanti une appropriation communautaire effective. Des voix discordantes, notamment de jeunes ou d'ayants droit absents des premières discussions, se sont élevées a posteriori pour dénoncer une dépossession. Dans les mois qui ont suivi le bornage, plusieurs balises ont été arrachées ou déplacées, traduisant une contestation latente de la légitimité du projet.

A Karfiguela, certaines contestations ont pris une forme individuelle, avec des demandes de révision des limites ou des revendications sur des portions du site. Ces actions révèlent l'insuffisance des dispositifs de concertation, souvent limités à une élite locale considérée comme représentative, mais dont la légitimité est mise en cause dans un contexte de transformation des rapports sociaux au foncier.

Les difficultés rencontrées à Bigtogo et à Karfiguela traduisent une gouvernance foncière encore inaboutie. Si les procédures sont enclenchées, elles n'ont pas encore abouti à une affectation juridique définitive. Cette absence de formalisation limite la capacité des collectivités à sécuriser les investissements touristiques, élevant les risques d'engagement d'exploitation des sites sur le long terme.

En parallèle, un décalage persiste entre un consentement formel, souvent obtenu par des mécanismes de négociation asymétriques, et une légitimité sociale qui repose sur l'adhésion réelle des populations. Cette fracture compromet non seulement la viabilité des projets mais alimente également les tensions sociales autour du foncier, renforçant le sentiment d'exclusion ou d'injustice au sein des communautés concernées.

Ainsi, la gouvernance foncière touristique apparaît comme un espace d'intermédiation inachevée, où les outils de l'action publique peinent à articuler droit, légitimité et reconnaissance sociale.

2.3. Enjeux sociopolitiques et conflits d'appropriation

Les dynamiques foncières liées au développement touristique révèlent de profondes asymétries de pouvoir au sein des communautés locales. Les chefs traditionnels, en tant que figures d'autorité coutumière, continuent d'occuper une place centrale dans les décisions foncières (C. Lund, 2002, p. 26 ; J.P. Colin et al., 2009, p. 62). Leur légitimité s'ancre dans des mécanismes historiques de reconnaissance et de contrôle symbolique de la terre. Cependant, cette autorité est de plus en plus remise en cause par des acteurs marginalisés dans les processus décisionnels, notamment les jeunes, les femmes et les populations migrantes qui contestent leur exclusion du débat foncier (P-Y. Le Meur et al., 2006, p. 32 ; J.C. Ribot, 2007, p. 45).

Les cessions par procuration, souvent opérées par des représentants traditionnels sans consultation large, soulèvent des risques importants de contestation future. Elles illustrent ce que T. Bierschenk et J.P. Olivier de Sardan (1998, p. 48) appellent des « configurations locales de pouvoir » où la médiation foncière reste largement accaparée par une élite locale. Ces pratiques entretiennent une représentation biaisée de la communauté, réduite à ses figures d'autorité visibles, au détriment d'une inclusion démocratique des autres groupes sociaux.

L'acceptabilité sociale d'un projet touristique est déterminée par sa capacité à faire sens pour les populations concernées, à s'inscrire dans leur vision du territoire, et à reconnaître leurs droits et usages (E. Ostrom, 1990, p. 70 ; P. Lavigne Delville, 2010, p. 71). Or, les mécanismes de concertation censés garantir cette reconnaissance sont souvent défaillants. Ils s'apparentent davantage à des rituels procéduraux destinés à valider des décisions déjà actées (P. Lascoumes & P. Le Galès, 2004, p. 202).

Cette situation engendre une crise de légitimité de l'action publique, perçue comme instrumentalisée au service d'intérêts extérieurs. La méfiance envers l'État prend la forme d'une défiance politique diffuse (B. Hibou, 2011, p. 85), qui freine l'adhésion des populations aux projets touristiques, voire suscite des formes de résistances silencieuses, comme le sabotage, le retrait de coopération, ou la réappropriation symbolique des terres. La conséquence subséquente est de la dévaluation continue de l'acceptabilité sociale des projets d'aménagement touristiques au sein des populations. Cependant, les conflits d'appropriation ne traduisent pas seulement des enjeux économiques ou juridiques. Ils reflètent plus des luttes pour la reconnaissance, la justice foncière et l'égalité dans les dispositifs de gouvernance foncière locale.

Conclusion

L'étude des dynamiques foncières autour des projets touristiques au Burkina Faso révèle la centralité des enjeux de pouvoir, de légitimité et de reconnaissance dans les processus d'appropriation territoriale. Au-delà des procédures formelles, les décisions foncières se jouent dans des arènes complexes, traversées par des asymétries sociales et des rapports de force locaux. Les cas de Bigtogo et des Cascades de Karfiguéla illustrent l'écart persistant entre les dispositifs administratifs de sécurisation foncière et les ancrages communautaires de la terre.

Les conflits émergents ne peuvent être réduits à des dysfonctionnements techniques ou à un défaut de communication. Ils expriment des résistances plus profondes face à une recomposition silencieuse des normes d'accès au foncier, au profit d'acteurs mieux dotés institutionnellement. Dans ce contexte, la reconnaissance des droits fonciers ne peut se limiter à une formalisation juridique : elle implique une véritable inclusion sociale et politique dans les processus décisionnels.

Ainsi, une gouvernance foncière véritablement légitime et efficace suppose de repenser les dispositifs de concertation, de renforcer la place des acteurs marginalisés et de réconcilier les rationalités coutumières et étatiques. C'est à ce prix que le foncier touristique pourra devenir un vecteur de développement inclusif, plutôt qu'un nouveau front de conflictualité.

Références bibliographiques

BIERSCHENK, Thomas, & OLIVIER DE SARDAN, Jean-Pierre (dirs.), 1998, *Les pouvoirs au village : le Bénin rural entre démocratisation et décentralisation*. Paris. Karthala. 296 p.

CHAUVEAU, Jean-Pierre, 2006, « La logique des systèmes coutumiers », In *Jacob, Jean-Pierre, & Lavigne Delville Philippe. (Eds.), Les politiques foncières en Afrique. Karthala*. pp. 66-75

COLIN, Jean-Philippe, COTULA, Lorenzo, & LAVIGNE DELVILLE, Philippe, 2009, Securing land rights in Africa: Moving beyond formalisation. London. International Institute for Environment and Development (IIED), 173 p.

HIBOU, Béatrice. 2011. *Anatomie politique de la domination*. Paris. La Découverte, 416 p.

KARAMBIRI, Souleymane, 2022, « Gouvernance foncière et mutations au Burkina Faso », *Revue Akofena*, 6(2), pp. 297-312.

LASCOUMEs, Pierre, & LE GALES, Patrick. 2004. *Gouverner par les instruments*. Paris. Presses de Sciences Po., 370 p.

LAVIGNE DELVILLE, Philippe. 2010. Gouvernance foncière, politiques publiques et recompositions locales. *Revue Tiers Monde*, 2(202), pp. 57-74.

LAVIGNE DELVILLE, Philippe. 2018, « Politiques foncières en Afrique : Entre instrumentalisme et hybridation », *Afrique Contemporaine*, 265(1), pp. 45-63.

LE MEUR, Pierre-Yves ; Lavigne Delville, Philippe & Chauveau, Jean-Pierre. 2006, *Gouvernance foncière et politiques publiques en Afrique*. Paris. Karthala. 748 p.

LUND, Christian, 2002, « Negotiating Property Institutions: On the Symbiosis of Property and Authority in Africa ». in*: Juul, Kirsten & Lund, Christian* (eds.), *Negotiating Property in Africa*. Portsmouth, NH : Heinemann, pp. 35-64.

MARE, Soumaïla, 2023, *Aménagement touristique, méthodes et outils*, Ouagadougou, Mercury, 130 p.

MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DU DEVELOPPEMENT. 2021. *Evaluation de la mise en œuvre des textes portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso*, Rapport définitif, 144 p.

MINISTERE DE LA COMMUNICATION, DE LA CULTURE, DES ARTS ET DU TOURISME, 2022 : *Etude de faisabilité pour la mise en valeur du site de Bigtogo en mode PPP*, rapport intermédiaire, 152p.

OSTROM, Elinor. 1990, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge, Cambridge University Press, 280 p.

RIBOT, Jesse Craig. 2007, « Representation, Citizenship and the Public Domainin », *Democratic Decentralization Development*, 50(1), pp. 43-49.

SIKOR, Thomas, & LUND, Christian. 2009. «Access and Property: A Question of Power and Authority », *Development and Change*, 40 (1), pp. 1-22