

9

Le foncier et l'urbain

*Le cas d'une ville moyenne sahélienne :
Ouahigouya (Haute-Volta)*

par B. GANNE

« Ancien — nouveau », « traditionnel — moderne », « autochtone — européen », le paradigme dualiste n'en finit pas de stigmatiser les fractures structurelles des économies dites en développement, au risque d'en mésestimer les formes complexes spécifiques, voire les évolutions. Dans sa prime évidence, ce type d'approche paraît également devoir prévaloir maintenant dans l'analyse du foncier, domaine où, il est vrai, les structures de comportement semblent peut-être plus durablement enracinées que dans d'autres secteurs, donnant une plus grande apparence de fondement aux affrontements qui surviennent là entre anciennes et nouvelles pratiques. Il n'est certes pas sans intérêt — et la réunion de St Riquier consacrée à l'étude des pratiques foncières locales l'a bien montré (1) — de parvenir à caractériser, au niveau des développements fonciers observés, les traits contrastés des diverses matrices spatio-temporelles en présence, afin de mieux déterminer le cadre d'action qu'elles déterminent. Il est cependant moins sûr qu'il s'agisse seulement là d'une structure duelle de référence ; il nous semble surtout plus hasardeux de vouloir à tout prix déterminer, à partir de là, la nature réelle des pratiques exercées et leur dynamique.

Ainsi que nous aurons précisément à le voir au travers de l'étude

(1) Le texte proposé ici est issu de la contribution présentée dans le cadre du colloque de St-Riquier organisé par l'AFIRD et le Réseau Foncier en Afrique noire : « Pratiques foncières locales dans la production et la reproduction de l'espace » (5-9/12/1983).

des conflits fonciers d'une ville moyenne sahélienne, Ouahigouya, au Nord de la Haute-Volta, le recours à la matrice foncière autochtone peut tout aussi bien constituer la rémanence d'une pratique ancienne que dissimuler la volonté tout à fait actuelle de s'inscrire par ce biais dans le jeu politique contemporain ; de la même façon, les tentatives pour imposer la matrice spatio-temporelle foncière « capitaliste », peuvent tout aussi bien procéder du souci délibéré de substituer un modèle social « moderne » à un autre, que constituer en fait le prétexte de régler par là d'anciens comptes politiques. Par ailleurs, les contradictions observées ne semblent pas relever du seul affrontement entre les modèles de référence « anciens » et « modernes », mais résultent tout autant de la logique interne de développement de chacun des systèmes.

L'« ancien » peut ainsi tout aussi bien cacher du « moderne », et le « moderne » de « l'ancien », manifestant clairement de la sorte que les pratiques foncières ne sauraient être réduites aux seules matrices simples du foncier, dont on pourrait penser les déduire directement... L'intérêt d'étudier les pratiques foncières au niveau local nous semble précisément être de *permettre de rapporter les principales matrices de référence au jeu politico-économique précis qui les recompose*, et dont elles s'avèrent en fait indissociables, avec des effets inédits selon les divers types de développement urbain observés.

L'étude que nous proposons ainsi sur Ouahigouya (2) entend précisément montrer que, dans le cas de cette ville moyenne soudano-sahélienne, l'évolution du système foncier ne constitue aucunement une version simplifiée et comme édulcorée des processus observés dans des villes de concentration urbaine plus intense, mais développe *un mode propre d'articulation entre anciennes et nouvelles structures*, compte tenu du type de dynamique des activités prévalant là.

Avant d'étudier plus en détail ces divers points, procédons à une présentation succincte du cadre urbain de la ville de Ouahigouya et à un bref rappel des principales caractéristiques du droit foncier voltaïque.

(2) Les présentes réflexions sont extraites d'une recherche effectuée pour le Plan-Construction sur des villes moyennes de la zone sahélienne, visant à mieux cerner l'incidence du développement des activités — et entre autres des activités primaires — sur l'évolution de l'urbanisme et de l'habitat, et touchant par ce biais aux problèmes fonciers. Deux villes avaient été étudiées dans ce cadre : Ouahigouya en Haute-Volta et Mopti au Mali. Nous ne parlerons ici que de Ouahigouya.

Ouahigouya : du camp royal au centre urbain (3)

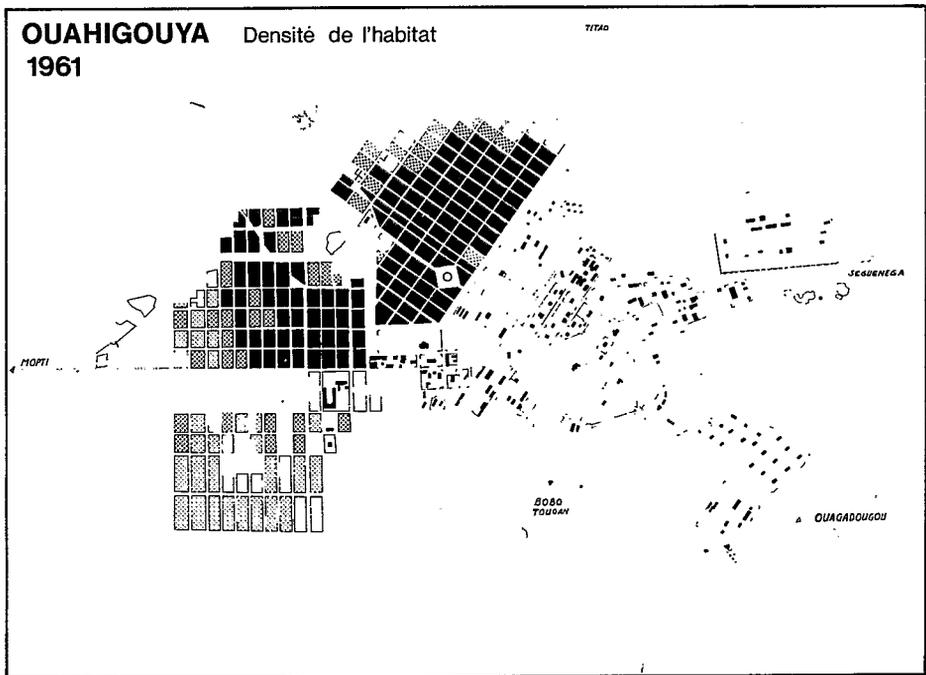
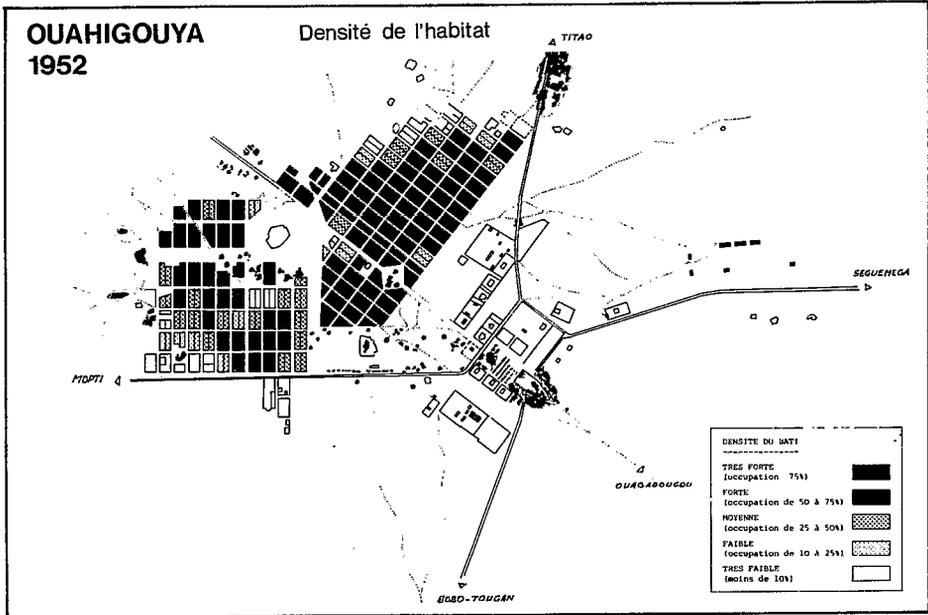
Ville royale et, à ce titre, capitale historique et administrative du Yatênga, province du Nord de la Haute-Volta, Ouahigouya ressemble à une bourgade aux activités essentiellement agricoles, sur laquelle se sont greffés assez récemment les quartiers qui « font » la ville moderne, quartier administratif et quartier commercial. La ville ne comprend ni usine, ni centre commercial important en dehors du marché. En 1961, Ouahigouya ne comptait encore que 13 000 habitants : elle en comporte aujourd'hui une trentaine de mille qui font d'elle la quatrième ville de Haute-Volta, mais avec un taux de croissance de moitié inférieur, au cours des dernières années, à celui de l'ensemble des villes voltaïques (+ 2,7 % par an pour Ouahigouya contre + 5,6 % pour ces dernières entre 1976 et 1980). Zone sahélienne aride mais au peuplement relativement dense, le Yatênga reste en effet encore cette zone d'émigration importante que l'on sait vers la Côte-d'Ivoire (4), ce qui n'est évidemment pas sans incidence sur le développement de la ville-centre.

C'est donc principalement depuis vingt ans que Ouahigouya s'est peu à peu constituée comme pôle urbain plus complexe, cumulant les différentes fonctions de commerce et services d'un tel centre, surtout depuis l'Indépendance. Jusqu'à cette date, on notera, en effet, qu'au niveau urbanistique par exemple, Ouahigouya avait conservé sa trame d'organisation originelle de ville royale, remodelée cependant selon le modèle orthogonal par l'administration coloniale en 1937. En ce qui concerne les fonctions urbaines, on peut penser qu'en dépit des options prises par l'administration coloniale pour faire de cette ville le chef-lieu du cercle, le fait pour Ouahigouya de continuer à jouer le rôle réel de ville royale (Ouahigouya était la ville de résidence du roi, le *Yatênga Nâaba*) ne contribuait pas à favoriser le développement d'autres types de fonction. Ce n'est, en effet, qu'à une époque récente que Ouahigouya a connu le développement et le regroupement sur place de types de fonctions habituellement assumées par des centres urbains de cette sorte (au niveau commercial, judiciaire, religieux etc.) ; or ici, ces diverses fonctions se trou-

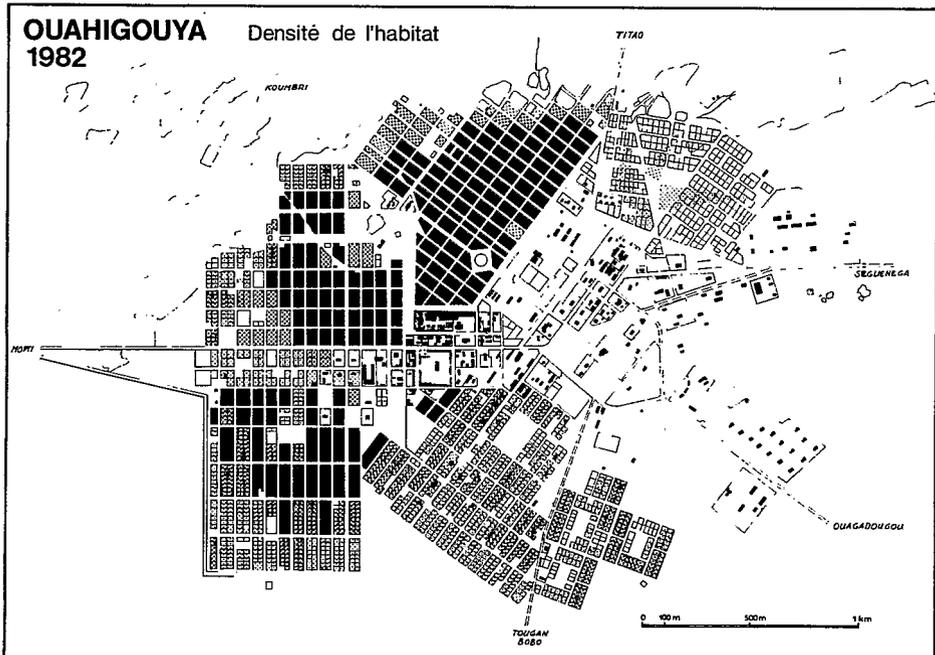
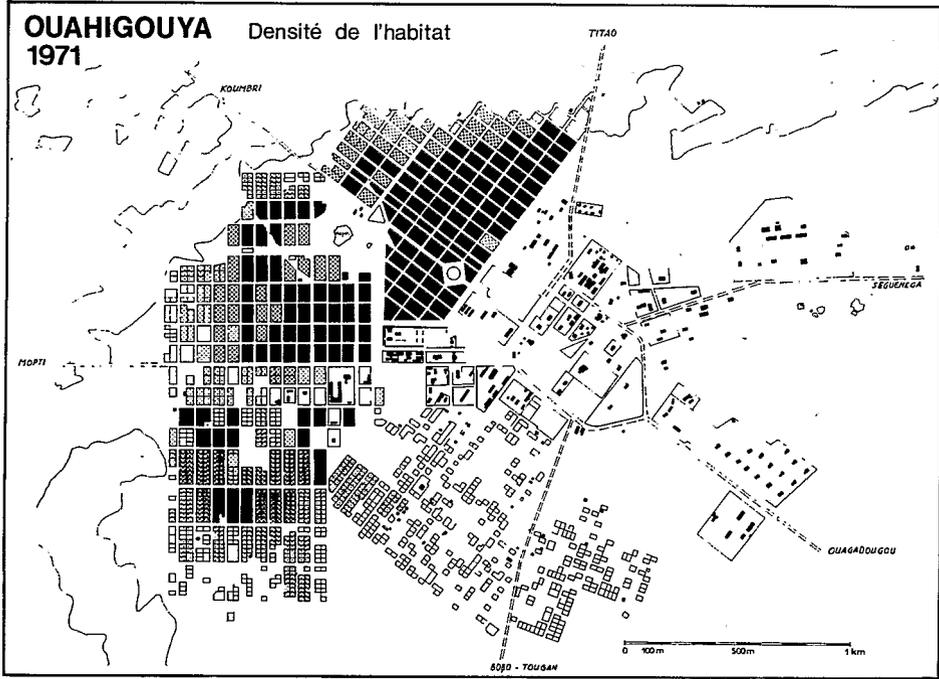
(3) Pour plus de détails sur l'histoire de Ouahigouya, on se référera aux études très complètes de M. IZARD sur la zone et en particulier à son article « La formation de Ouahigouya » in *Journal de la Société des Africanistes*, XLI 2, 1971, pp. 151-187 ainsi qu'aux nombreux travaux de J.Y. MARCHAL, de l'ORSTOM en ce qui concerne la géographie du Yatênga.

(4) Les études menées en 1973 donnaient 45 % des hommes de 15 à 44 ans partis en migration...

Figure 9 OUAHIGOUYA



30 ANS D'ÉVOLUTION URBAINE



Dessins d'après photos aériennes / Yannick FRIGOLA

vaient en fait dispersées en autant d'instances et de lieux différents (le grand marché se situe hors de la ville, à Youba, le centre religieux islamique à Ramutuulaï, et il n'est pas jusqu'aux fonctions religieuses traditionnelles qui ne soient réparties entre les divers « maîtres de la terre », ainsi que nous le verrons plus loin).

Ne connaissant ainsi qu'une diversification récente et une expansion qui, pour être forte, reste pourtant plus modérée qu'ailleurs, Ouahigouya opérera en quelque sorte progressivement sa transformation en pôle urbain, sans connaître les heurts ou l'accumulation des problèmes observés dans des cas de développement urbain plus intense :

— du point de vue de l'occupation de l'espace par exemple, nous en sommes plus encore ici à une phase de *déploiement spatial* qu'à une phase de *densification massive* de l'existant, telle qu'observée dans des villes antérieurement et plus fortement structurées : entre 1960 et 1980, toute une série de lotissements vont ainsi se succéder dans la partie Sud de la ville, s'échelonnant du Sud-Ouest au Sud-Est, et bouclant en quelque sorte le cercle urbain autour du marché et du quartier administratif et commercial (voir figure 9) ;

— cette extension spatiale progressive va se marquer par une *complexification également progressive* des activités et des fonctions, entérinant le passage de centre rural à centre urbain, sans provoquer encore la compétition ou l'affrontement observé dans d'autres villes au développement plus intense, où les nouvelles fonctions urbaines semblent s'effectuer directement au détriment des formes d'occupation antérieures. Le conflit commencera certes de se marquer dans les anciens quartiers : mais il est frappant de constater qu'à chaque phase de lotissement correspondra une *phase d'adaptation différente* tant au niveau des activités pratiquées que du mode d'organisation familial amené, à partir de là, à prévaloir et du type d'habitat ainsi induit.

Chacun des quartiers conserve ainsi les caractéristiques spécifiques ayant en quelque sorte présidé à sa création : ce système de juxtaposition se retrouvera, bien évidemment, au niveau du foncier. Il importera à cet égard de bien distinguer les quartiers originaires (*Mossin*, quartier des dignitaires, et *Bingo*, quartier des captifs), constitutifs du camp royal et déployés à l'Ouest et à l'Est de la résidence du *Yatenga Nâaba*, et le quartier commercial (quartier des étrangers) situé plus au sud, près du marché, entre ces deux quartiers et les diverses zones de lotissement (voir figure 10). Ces dernières se sont succédé d'Ouest en Est dans la couronne Sud depuis 1957, accueillant encore à cette date des familles mossi et se décentrant d'abord progressivement par rapport aux anciens quartier, puis de plus en plus, au cours

des opérations de 1967-68 et 1978 en accueillant les immigrants non mossi : la structure ethnique actuelle s'avère ainsi encore assez tranchée. Au niveau de l'évolution des activités, un fait important est à noter dont le paradoxe n'est qu'apparent : dans cette zone où pratiquement tout le monde continue de pratiquer des activités de culture (en 1974, si 53 % des habitants travaillaient dans l'agriculture, 66 % en fait avaient une activité agricole prépondérante, mais 87 % se trouvaient engagés d'une façon ou d'une autre dans des activités de type rural. On est bien loin d'observer, comme ailleurs, la mise en cause directe des activités agricoles par le développement urbain. On assistera, au contraire, au cours des dix dernières années, à la mise en place en ville de nouvelles formes d'activités primaires relativement conséquentes, dans le maraîchage et l'élevage en particulier, ce qui ne sera pas sans incidence sur le foncier.

Assez typique de ce qui peut être observé actuellement, en particulier dans la zone sahélienne, Ouahigouya représente ainsi un modèle de ville encore en phase de constitution, et comme un bon condensé des phases progressives de transition qui mènent précisément du rural à l'urbain, y compris dans la façon d'intégrer actuellement un nouveau type d'activités agricoles intra-urbaines.

Avant d'analyser plus en détail les pratiques foncières auxquelles un tel type de structure urbaine peut donner lieu, donnons un bref aperçu des principales caractéristiques du droit voltaïque dans ce domaine.

Le droit urbain foncier voltaïque

Ce que l'on a pu appeler la « grande discrétion » (5) de la législation foncière voltaïque, en particulier en ce qui concerne le milieu urbain, a souvent été noté : il est vrai que la faiblesse de l'urbanisation, doublée d'une absence réelle de moyens ou de volonté d'intervenir dans ce domaine n'ont pas incité à mettre sur pied un arsenal plus lourd, d'autant que les procédures classiques (concession-immatriculation) mises au point à l'époque coloniale continuaient de fonctionner et de s'avérer, somme toute, suffisantes jusqu'à la réforme récente de 1984 (6).

(5) Cf. rapport *Politiques foncières étatiques en Afrique Noire francophone ; enjeux et perspectives*. Réseau Question foncière en Afrique Noire, septembre 1982, partie Haute-Volta par J. CHAUMIÉ, D. KINTZ, E. LE ROY, p. 121-147, dont nous nous inspirons pour ce paragraphe.

(6) Rappelons que l'étude présentée ici a été réalisée en 1981-1982.

Le texte de base de la nouvelle législation voltaïque restait celui de la loi du 12 juillet 1960 portant sur la réglementation des terres du Domaine Privé de la Haute-Volta ; s'il instaurait les bases de la législation devant être appliquée aux concessions rurales, urbaines et industrielles, il était marqué par un souci de ne pas supprimer à tout prix l'ancien système. On y trouvait en particulier noté que tout établissement de lotissement devait tenir compte, outre des constructions en dur existantes et des titres fonciers appartenant aux particuliers, des « concessions déjà accordées, mises en valeur mais ne faisant pas encore l'objet d'un titre foncier, des droits coutumiers existants » (art. 4).

Au niveau des lotissements urbains, qui nous intéressent plus particulièrement, le texte distinguait, entre autres, outre les zones commerciale, administrative, résidentielle, les *zones d'habitat traditionnel*. Alors que l'instauration et l'attribution des premières zones passaient par le Ministère, ces dernières faisaient l'objet d'une procédure beaucoup plus « locale » : elles relevaient principalement de la mairie à qui revenait l'attribution des parcelles et qui percevait d'ailleurs directement les redevances. Ce type de parcelle devait faire l'objet d'une procédure de demande simplifiée et ne se trouvait pas soumis à des normes précises de construction. Tout au plus, notait-on certaines contraintes minimales de mise en valeur (clôture, etc.), consignes non toujours suivies d'effet, ne serait-ce que du fait de l'élasticité tolérée en matière de délais...

Toute autre s'avérait être la législation s'appliquant aux *zones résidentielles*, soumises à des normes et à une procédure d'attribution complexes : la demande devait faire l'objet de tout un dossier et être rendue publique ; l'arrêté d'attribution relevait du Ministère et c'est d'ailleurs l'État qui percevait les redevances. Mais surtout, les permis se trouvaient assortis de tout un système d'obligations affectant aussi bien les parcelles (débroussaillage, clôture...) que les constructions qui doivent être, pour l'essentiel de leur structure, en dur, le tout assorti de délais en principe contraignants. Interdiction était bien évidemment faite de posséder plusieurs parcelles, de les vendre, de les louer, de les affecter à d'autres activités (par exemple agricoles), etc.

Les parcelles de la *zone commerciale* relevaient en gros du même système d'attribution (pouvant admettre l'adjudication) avec des contraintes encore plus explicites, y compris pour les délais (mise en valeur en trois ans) assortis de quelques aménagements liés aux besoins du commerce (possibilité de posséder deux parcelles contiguës), et avec

les mêmes interdits (concernant entre autre la location pour habitation).

Dans le *péri-urbain*, enfin, ou des zones non loties, on notait la possibilité de s'établir là provisoirement (permis d'occuper seulement annuel, renouvelable cependant par tacite reconduction...) en ne procédant qu'à des installations précaires en matériaux temporaires « aux risques et périls de l'occupant » (art. 89).

Comment cet ensemble qui semblait osciller entre l'instauration de nouvelles normes parfois fort pointilleuses et la prise en compte plus large d'un état de fait antérieur général trouvait-il concrètement à s'appliquer à Ouahigouya ? Il est clair, en tout cas, que les systèmes mis en œuvre variaient selon les types de quartier.

Les pratiques foncières à Ouahigouya

Compte tenu de ce qui vient d'être dit du cadre législatif général concernant le foncier, on ne sera pas étonné de retrouver à Ouahigouya la *juxtaposition de deux types de systèmes* touchant d'une part les anciens quartiers et les zones péri-urbaines, d'autre part les lotissements plus récents et la zone commerciale. Quelles dynamiques d'ensemble peuvent être observées dans ces diverses zones du point de vue foncier, et comment peuvent être caractérisés les conflits y survenant ?

a) Les zones traditionnelles et la reconduction de l'ancien droit

Apparemment, si l'on ose dire, la division du travail entre les divers systèmes fonciers paraît claire, l'administration n'entendant aucunement s'imposer dans les secteurs qu'elle considère comme relevant du droit traditionnel, c'est-à-dire essentiellement les anciens quartiers constitutifs de la résidence royale ainsi que le péri-urbain. Le système de succession traditionnel continue de prévaloir là, et les terrains urbains ne sont pas acquis sans l'accord de la juridiction compétente traditionnelle des « maîtres de la terre ».

— Une coexistence pacifique ?

Si les premières interventions de l'administration lors de l'établissement du premier lotissement de 1957 avaient pu se traduire par des expropriations très directes, il n'en est plus de même lors de la dernière période (1978) où le « maître de la terre » (*têngsoba*) a été

consulté et indemnisé. Cette démarche semble en fait poser d'autant moins de questions que, ainsi que nous l'avons mentionné, la structure d'organisation des pouvoirs s'avère localement très éclatée, permettant en quelque sorte de traiter chaque problème au coup par coup en profitant de cette dispersion ; le périmètre urbain ne se trouve-t-il d'ailleurs pas, lui-même, dissocié entre plusieurs « maîtres de la terre », résidant parfois hors de la ville ? Dissociation du pouvoir politique et du pouvoir religieux, répartition éclatée de l'ancien système de maîtrise des sols, autant de points qui tendent à favoriser la reconnaissance d'un pouvoir d'autant moins dangereux qu'il est plus circonscrit, la négociation directe semblant précisément la démarche la plus simple pour obtenir aisément, hors de tout conflit et sans spéculation, les terrains urbains requis : les divers conflits étant par ailleurs censés se régler plus simplement du fait de leur inscription dans un seul système de référence. Co-existence apparemment sans problème de ces divers systèmes de compétence ? Un tel partage des tâches ne semble pourtant pas plus estomper les contradictions qu'éviter les conflits.

— Les impasses du développement en ville de l'ancien système foncier.

On se trouve ainsi actuellement, dans les anciens quartiers, en face de problèmes relativement insolubles résultant précisément du maintien dans ces zones de l'ancien système de succession de dévolution des parcelles.

Se considérant un peu là comme en zone interdite, l'Administration se garde en effet soigneusement de toute intervention, que ce soit au niveau de la répartition des parcelles, toutes attribuées depuis longtemps à un lignage ayant organisé là sa *zaka* qu'à celui de l'organisation interne même de la *zaka*, régentée par le *zaka nâaba*, ou au niveau de leur transmission. Elle ne semble accepter de sortir de sa réserve que lorsqu'existe une demande explicite en ce sens, par exemple lorsque, en vue de financer une construction en dur, telle *zaka* ou tel membre d'entre elle a besoin, après accord, de recourir à un prêt bancaire nécessitant que l'on procède à tout ou partie de l'immatriculation du lot. Mais l'ensemble des développements opérés continuent de relever du *zaka nâaba*.

Le résultat est que l'on observe actuellement un phénomène de densification tout à fait massive des divers quartiers anciens, les développements de la *zaka* effectués sur une base de famille élargie ne pouvant s'effectuer que sur l'espace interne des concessions (alors qu'à l'extérieur du périmètre urbain, en brousse, ils peuvent sans problème s'effectuer à l'extérieur) ; *on assiste en effet à l'annexion progressive par les nouveaux bâtis familiaux de tout l'espace intérieur des con-*

cessions, compromettant certaines des fonctions jusqu'alors ici assumées — en particulier l'organisation des activités primaires. Le phénomène est tout à fait sensible tant dans les quartiers *Mossin* proprement dits que dans les quartiers *Bingo* où il atteint une acuité toute particulière : le maintien en ville de l'ancien système *zaka* et de son ancien mode de dévolution aboutit ainsi en fait paradoxalement à détruire progressivement, du fait de l'étouffement qu'il provoque, certaines des fonctions traditionnelles assumées par ce système d'habitations : en remettant en cause ce mode d'organisation traditionnelle, c'est toute l'importance sociale de ce dernier qui se trouve en fait amoindrie.

A cet égard, le développement de l'ancien système en ville porte bien en lui ses propres contradictions... Son maintien même ne va d'ailleurs pas sans conflit.

— Des conflits oscillant entre la négociation des anciens pouvoirs...

On observe par exemple, dans les zones péri-urbaines reconnues ainsi dans leurs anciennes compétences, des essais non négligeables pour sortir sans le dire du cadre ainsi fixé.

N'ayant que faire de voir reconnus ainsi leurs droits en risquant de se voir privés de toutes les éventuelles contreparties potentielles, certains villages périphériques anticipent en quelque sorte la demande, réalisant subrepticement de véritables ventes de terrains : on découvrit ainsi récemment qu'un village situé au Sud-Ouest de la ville, mais rattaché en fait à l'un des quartiers *Mossin* dont il fait partie intégrante, avait en fait cédé toute une partie de ses terrains à des commerçants et fonctionnaires de Ouahigouya pour qu'ils y construisent... Les *téngbiisi* de ce village et leur *téngsoba* ne souhaitaient aucunement voir s'appliquer à leur endroit un système coutumier aboutissant en fait à leur dépossession tranquille et s'empressaient donc de négocier leurs anciens pouvoirs : l'Administration dut annuler la « vente ».

Ainsi, le système de double reconnaissance juridique, loin de tempérer les effets de la spéculation, réussissait au contraire dans ce cas à en accélérer le processus de déclenchement. Phénomène classique d'abdication de l'ancienne structure face à la nouvelle ? Sans doute, mais il est d'autres cas où la stratégie consistera, à l'inverse, à réaffirmer haut et clair les anciens droits.

— ... et la réaffirmation opportune des anciens droits.

En matière de succession, on a noté le non-interventionnisme de l'Administration au niveau du foncier des anciens quartiers : loin de

prévenir les litiges, ceci semble encore au contraire les avoir avivés, et l'on vient en particulier d'assister à Ouahigouya à un conflit extrêmement violent opposant, dans les quartiers *Bingo*, les héritiers d'un ancien dignitaire, installés sur une parcelle et entendant bien y rester — au nom du nouveau choix de succession — et le nouveau nommé, entendant bien récupérer cet espace. La réaffirmation des droits anciens s'avérait là d'une rare opportunité. Le problème est remonté jusqu'au niveau central à Ouagadougou et dure peut-être encore.

Plus qu'à la domination d'un modèle sur un autre, on assiste ainsi, suivant les cas, à une optimisation de la mise en avant des divers systèmes juridiques en présence, mobilisés au gré des opportunités.

Retenons, en tout cas, que la soigneuse distinction opérée localement entre les divers systèmes fonciers ne semble pas réussir, dans le cas des premiers quartiers, à éviter les impasses de l'ancien modèle cherchant à s'appliquer en ville, non plus qu'à désamorcer les conflits. Qu'en est-il exactement dans les quartiers plus récents où la domination de la matrice foncière moderne devrait s'imposer plus clairement ?

b) Les nouveaux quartiers : l'instauration d'un nouveau modèle foncier ?

Il s'agit là, en effet, du champ d'action privilégié de l'administration entendant réguler, au travers du foncier, le développement urbain : ce sont essentiellement les nouveaux lotissements et la zone commerciale qui sont censés observer de la sorte les normes de la nouvelle législation.

En fait, les interventions observées s'avèrent ici loin d'être contraignantes, c'est le moins que l'on puisse dire, et lorsqu'elles le sont, comme par exemple dans la zone commerciale, ce peut être pour de toutes autres raisons que celles relevant de la rationalité ainsi mise en avant.

— Les nouveaux lotissements : détournement « capitaliste » ou réappropriation du nouveau modèle ?

La politique menée dans les nouveaux lotissements se signale surtout par son caractère flou et peu coercitif : elle se caractérisait, en fait, jusqu'à une date récente, par l'absence de politique d'attribution de parcelles, et encore plus par le manque de suivi des opérations projetées, enlevant du même coup toute efficacité aux règle-

ments édictés. On ne s'étonnera pas, dès lors, de voir se multiplier là les cumuls de toutes sortes (permettant par exemple de multiplier les locations), aussi bien que les « reventes » (d'autant plus lucratives que l'on ne paye à l'origine qu'un « droit d'attribution » modique), sans parler de l'utilisation de parcelles à d'autres usages que l'habitat : autant de points pourtant théoriquement interdits ainsi qu'on l'a vu. La partie des lotissements affectée à la zone traditionnelle favorise en particulier les bonnes opérations : moyennant une redevance officielle de 10 F CFA le m² en 1982 (soit 5 000 F CFA pour un terrain de 500 m²), les lots obtenus peuvent ensuite être rétrocédés pour 500 000, 800 000, voire 1 000 000 de F CFA... Et ce n'est pas la multiplication par 5 de la taxe initiale qui peut réussir à inverser la tendance.

Le processus observé là s'avère relativement classique : bien souvent, en effet, une fois obtenue la parcelle que légitime un habitat particulièrement « serré » dans les anciens quartiers, l'on procèdera à la vente pure et simple du terrain concédé en continuant donc d'habiter la *zaka* d'origine. A un second niveau, sans doute économiquement moins contraignant, une construction traditionnelle pourra être édifiée... mais pour être louée aux « étrangers » à la ville et donc sans entraîner de déménagements. A un stade encore supérieur, qui suppose un niveau de disponibilités financières nettement plus important et qui est d'ailleurs le fait de commerçants, la construction pourra être réalisée en dur, à destination des couches supérieures immigrées, et ainsi le commerçant restera installé près de l'ancien quartier de Bobossin proche du marché.

Ces phénomènes liés au logement se doublent à Ouahigouya de tout un mouvement *d'utilisation des nouvelles parcelles pour des activités primaires intra-urbaines plus intensives*. Le mouvement semble actuellement devenir suffisamment massif pour devoir être signalé. On observe ainsi, dans les quartiers lotis, la mise sur pied de toute une série d'activités de maraîchage et d'élevage pouvant même mobiliser plusieurs parcelles : réalisation de jardins permanents — y compris donc en hivernage —, élevage d'une centaine de têtes de gros et de petit bétail, de 80 porcs, etc., le tout pouvant donner lieu dans ces quartiers à de véritables petites fermes intra-urbaines.

Cette filière s'avère surtout le fait de couches que l'on pourrait dire « intermédiaires », dotées souvent d'un certain revenu fixe et d'un début de capital, mais ne possédant pas assez pour s'investir dans le bâti. Le phénomène nous semble, par ailleurs, tout à fait expressif des mutations en train de s'opérer à Ouahigouya et bien illustratif de ces phases spécifiques de transition affectant nombre de villes du Sahel qui, en l'absence d'autres ressources, voient alors se met-

tre en place localement, sur une autre base économique, de nouvelles formes d'activité au niveau même du secteur primaire, non sans impact, bien évidemment, sur l'urbanisme et l'habitat.

Nous ne nous appesantirons pas ici sur les problèmes d'environnement ou d'approvisionnement en eau qui se trouvent ainsi posés par le développement en ville de ce type d'activité, non plus que sur les goulots d'étranglement qui risquent de se produire à terme en particulier sur les disponibilités foncières (7).

Retenons de façon plus générale pour notre propos que, loin donc d'opérer comme prévu le desserrement des premiers quartiers, la mise en place très libérale des nouveaux lotissements contribue ainsi plutôt à laisser s'intensifier encore la densification de ces zones d'habitat ancien et à accentuer leur étouffement progressif. Au lieu de lever les obstacles, la reconnaissance de fait d'un double système foncier semble bien aboutir ainsi à faire se cumuler, au niveau du développement urbain, les contradictions des deux systèmes, provoquant la surdensification des anciens quartiers. Avènement irrémédiable de la matrice foncière « capitaliste » et de son cortège de spéculations ? Peut-être, mais il convient de noter que, dans bien des cas, la forme d'appropriation personnalisée exigée par le nouveau système ne servira qu'à dissimuler l'incorporation des parcelles obtenues et de leurs revenus dans un patrimoine plus vaste, celui de la famille élargie... Subtil retournement des choses qui rend particulièrement complexe et difficile le travail permettant de qualifier les pratiques en présence dans leur dimension réelle. Un dernier exemple nous sera fourni par l'examen de l'évolution de la zone commerciale.

— La zone commerciale : la réactivation d'anciens conflits

Après toute une période d'attribution officielle des parcelles et de suivi assez lâche des réalisations, dans un contexte proche de celui décrit précédemment pour les zones loties, on assistera brusquement, en 1982, à une reprise en main des opérations par l'Administration, de façon aussi vigoureuse qu'inattendue : contrôles des réalisations effectuées (rappelons que les attributaires avaient trois ans pour construire en dur), des modes d'occupation des locaux (interdiction de louer), etc., débouchant sur une véritable rénovation de tout le centre commercial par destruction des logements réalisés en matériaux traditionnels, déguerpissement des locataires non autorisés, voire récupérations des parcelles... ; à tel point que l'on assistera alors à une véritable révolte de la part des commerçants, donnant même lieu dans

(7) Cf. nos travaux sur Ouahigouya effectués avec J. GOUBA pour le Plan-Construction.

le centre-ville à des affrontements d'autant plus violents que l'opération cachait mal en fait... son caractère de vieux règlement de compte politique. L'imposition la plus explicite du nouveau modèle de référence peut dissimuler ainsi bien des conflits anciens latents...

* *

*

Ville moyenne dont les activités commencent seulement à se diversifier et se complexifier, Ouahigouya ne connaît pas l'acuité des problèmes relevés dans des villes marquées par une explosion urbaine plus intense, où le foncier constitue un problème-clé faisant l'objet d'une compétition plus ou moins sauvage.

Mais pour être moins outré, le problème ne s'en trouve pas pour autant simplifié ni l'enjeu moindre : l'articulation système traditionnel — système moderne n'y paraît, en tout cas, pas plus claire. On aurait pu penser en effet que, *dans ce contexte urbain moins tendu, la juxtaposition des diverses structures anciennes et modernes aurait pu s'effectuer de façon plus tranquille*, dans une relative autonomie de chaque sphère d'influence ne donnant lieu, somme toute, qu'à des conflits plus ou moins marginaux ou latéraux.

Nous avons constaté qu'il n'en était rien, et c'est à toute *une série de recompositions complexes et ambivalentes* que nous assistons, face à quoi les grands référentiels « modernes » ou « traditionnels » mobilisés peuvent apparaître comme quelque peu plats et inopérants (8).

Partis pour étudier l'impact des activités primaires sur l'urbanisme et l'habitat (9), nous avons très vite constaté, en étudiant précisé-

(8) Nous rejoignons sur ce point G. ANCEY lorsqu'il écrit à ce propos, à partir d'ailleurs du même type de zone que celle que nous étudions : « Le concept de dualisme bien que non dépourvu d'intérêt, au moins en première approche des problèmes, rencontre en fait très vite ses limites en raison de son contenu beaucoup trop global qui l'amène à considérer d'un côté le « secteur traditionnel » comme un tout, soigneusement maintenu dans son flou, doté d'une certaine logique interne. On raisonne ainsi de bout en bout en termes de macro-économie sans, en fait, analyser réellement le milieu pré-capitaliste, sinon par quelques généralités (rareté du capital, faible productivité des facteurs, satisfaction prioritaire des besoins de subsistance, d'où forte autoconsommation, bas degré de monétarisation et par suite d'investissement...). Outre que ces lieux communs sont parfois faux, on ne se rend pas compte que l'on prête à ce milieu, qu'on le veuille ou non, par le simple fait de le définir en ces termes, une logique économique qualitativement identique à celle prévalait dans le secteur moderne. La seule différence sera affaire de quantité et d'efficacité presque 'une affaire d'exposant ». ANCEY G., 1977, « Variation Mossi sur le thème : reproduction des milieux ruraux mis en contact avec le système capitaliste extérieur » in *Essais sur la reproduction de formations sociales dominées*, Paris Travaux et documents de l'ORSTOM, n° 64, p. 1.

(9) GANNE B., GOUBA J.A., 1982. *Habitat et formes d'activités dans les pays du Sahel*, Enquêtes à Ouahigouya, novembre, Multigr., 175 p.

ment Ouahigouya, que, contrairement à ce que nous avons peut-être pu imaginer au départ, l'équation « traditionnel = rural » et son cortège de « rémanences » ne fonctionnait pas de façon simple au niveau des quartiers. On observait ainsi que le mode de développement propre des anciens quartiers rendus de plus en plus « serres » comme l'on dit là-bas, du fait précisément de leur système foncier, s'avérait de moins en moins compatible avec le maintien d'activités primaires jusque-là pourtant traditionnellement assumées ; c'est par contre dans les nouveaux quartiers que pouvait être observé le développement relativement conséquent d'activités primaires intra-urbaines, avec une incidence non négligeable sur l'organisation de la ville et sur l'habitat : « ancien » et « rural », « moderne » et « urbain » étaient ainsi loin de coïncider si simplement.

Le foncier ne s'accommode pas plus, pour sa part, de schèmes aussi tranchés opposant ainsi « moderne » à « traditionnel » et n'acceptant de ne voir les contradictions que dans le heurt de ces modèles. On a noté comment les structures censées être les plus traditionnelles pouvaient donner lieu à des pratiques tout à fait spéculatives : on a observé par ailleurs comment, au travers même de l'imposition du nouveau système foncier, pouvaient se perpétuer les anciennes structures d'appropriation, voire se régler d'anciens comptes politiques ; on a mentionné enfin les contradictions inhérentes à chacun des systèmes et aboutissant par exemple dans les anciens quartiers à étouffer, au nom de l'imposition des règles traditionnelles, les fonctions traditionnelles de la *zaka*... Et l'on pourrait multiplier les exemples. Le jeu foncier semble en tout cas adopter ici des voies propres, nullement réductibles à un simple avatar mineur dans les évolutions censées mener du rural à l'urbain ou des matrices de références anciennes aux modèles plus modernes... Et l'on peut d'ailleurs légitimement s'interroger pour savoir si l'apparence paradoxale de ces divers chassés-croisés ne résulte pas seulement de la dichotomie rigide dans laquelle on s'est enfermé au départ, en déconnectant subrepticement le foncier de la dynamique socio-politique concrète qui l'informe, et en le faisant dépendre de matrices formelles (d'essences ?) opposées : moyennant quoi les pratiques n'ont qu'à bien se tenir, n'ayant comme alternatives de n'être saisies que comme « reproduction » directe de ces structures dans le meilleur des cas, ou en « décalage contradictoire » dans les autres...

C'est en fait tout une conception de l'acteur social qui se trouve là en jeu, la question étant précisément de savoir si c'est en multipliant les sous-catégories d'analyse structurelle, pour coller malgré tout au concret de situations échappant à un traitement aussi sommaire, que l'on parviendra à saisir les pratiques dans leur dynamique : ce

n'est pas en raffinant ainsi la dichotomie de départ — et en s'y enfermant donc que l'on pourra sortir de l'impasse, mais bien en changeant de perspective. En dépit des tâtonnements observés et de la tentation toujours latente de succomber au charme simple du structuralisme, n'est-ce pas, en fait, une des contributions importantes du colloque de St Riquier que d'avoir amorcé ce déplacement de problématique en posant en primat les « pratiques »... ?

Pour revenir à Ouahigouya, il nous a semblé en tout cas que l'intérêt était moins de retrouver là trace du grand mouvement de contradiction entre les systèmes « modernes » et « traditionnels », que de comprendre en quoi, à partir de cet arsenal mobilisé ou recomposé dans un cadre économique et urbain précis, et compte tenu en particulier de son stade d'activité, une dynamique foncière spécifique pouvait apparaître, porteuse d'ailleurs de ses propres limites et contradictions... Ce type de ville moyenne constitue ainsi tout autre chose qu'une structure moyenne de transition du fait urbain : en sus de nous aider à comprendre comment évoluent actuellement nombre de villes de la zone sahélienne, c'est bien aussi à ce titre qu'il nous intéresse.