Nouveaux usages des terres et leur impact socioeconomique et spatial : cas de kalabancoro

Abdramane Sadio SOUMARE
Enseignant-Chercheur
Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP)
Université « Kurukanfuga » (UKB) de Bamako,
Campus Universitaire de Badalabougou-Bamako
Tel :(+223) 20.22.70.77
Sit. lnt. : www.usjpb.edu.ml
abdramanesoumare@yahoo.fr
soumareabdramanesadio@gmail.com
/
Seydou TOGOLA
Doctorant
Ecole Doctorale-Droits, Economie, Sciences Sociales, Lettres et Arts du Mali (l'ED-DESSLA/Mali),
Pôle Universitaire de Kabala.
Cell : 00223.65 01 47 81
seydoutogola86@gmail.com
/
Founémakan SISSOKO
Enseignant-Chercheur
Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP)
Université « Kurukanfuga » (UKB) de Bamako
Campus Universitaire de Badalabougou-Bamako
Sit. lnt. : www.usjpb.edu.ml
BP.E2528' Cell : 76.83.47.33 / 66.85.24.95
founemakan.sissoko@mesrs.ml

RASS. Pensées Genre. Penser Autrement. VOL 5, No 7 (Novembre 2025)

Résumé

L'objectif de cet article est de montrer les nouveaux usages des terres dans la commune urbaine de kalabancoro et leurs implications socioéconomiques et spatiales. Les données ont été collectées suite à la recherche documentaire, aux enquêtes de terrain réalisées auprès des commerçants, des paysans des ouvriers, des retraités, des chefs de ménage, des fonctionnaires. Les résultats obtenus s'articulent ainsi : les terres de l'entité territoriale ont changé de vocation pour devenir des terres pour l'agrobusiness, pour les logements et pour devenir des zones industrielles etc.

Mots-clés : Commune urbaine de kalabancoro, vocations des terres, impacts négatifs et positifs, logements, insécurité foncière.

New land uses and their socioeconomic and spatial impact in the district of bamako: the case of the urban commune of kalabancoro

Abstract

The urban commune of Kalabancoro is the territorial entity currently subject to numerous land grabs in the city of Bamako. To better shed light on this topic, the objective is as follows: To demonstrate the new uses or vocations of land in the urban commune of Kalabancoro. To achieve the desired results, we used documentary research, qualitative and quantitative surveys, and observation. The results obtained are as follows: the lands of the territorial entity have changed their use to become land for agribusiness, housing, and industrial zones, etc.

Key words: Urban commune of Kalabancoro, land uses, negative and positive impacts, housing, land insecurity.

Introduction

La commune rurale de Kalabancoro a été érigée en commune urbaine par le décret n° 2019-0230 et 2019-0231 du 19 mars 2019, publié au Journal Officiel du Mali. Ce décret marque la transformation de Kalabancoro d'une commune rurale en une commune urbaine au sein du district de Bamako. Par ce décret, les villages qui étaient rattachés à l'entité, sont devenus à cet effet des quartiers. Cette transformation administrative et géographique de ces villages en quartier, a accentué le désir des bamakois d'avoir des parcelles d'habitations.

Ce faisant bien avant ce décret de modification spatiale et de son statut juridico administratif, ces villages, avaient été l'objet de convoitises foncières. Justement, après l'indépendance du Mali et pendant le régime militaire, issu du coup d'état de 1968, beaucoup de dignitaires, avaient obtenu des champs, estimés à des hectares de terre pour certains. Ces dignitaires y faisaient de l'agriculture et de l'élevage. Avec l'avènement de la démocratie et de la décentralisation, l'appétit des habitants de Bamako envers le foncier, s'est accru. Cette course effrénée envers la terre dans le but d'avoir un « chez soi », a créé de très nombreuses tensions sociales qui se sont terminées dans les tribunaux administratifs. Ainsi, la décentralisation, qui a accordé beaucoup de pouvoirs aux maires et aux chefferies locales et traditionnelles, est à l'origine de nombreux litiges fonciers, parfois très violents dans la commune urbaine de Kalabancoro. Pour (F.Camara, 2017, P.02) 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). Nous inscrivons pour cela notre réflexion dans le courant des maitrises foncières qui confronte une conception ancienne africaine et une conception moderne capitalistes des jeux fonciers (Roy, Karsenty, Bertrand, 1996 ; Roy, 1998 ; Karsenty, 1994). Quant à (F.Sissoko, 2023, P.302), en 2017 le Mali a élaboré une loi portant reconnaissance des droits fonciers coutumiers des populations locales appelée « Loi sur le Foncier Agricole » (LFA). La Loi domaniale et foncière(LDF) est intervenue en 2020 par ordonnance. Elle a été modifiée et ratifiée par la Loi n°2021-056 du 07 octobre 2021.

Selon A.S, Soumaré et H. Sissoko (2023, p.748), la production de l'habitat au niveau de la rive droite du fleuve Niger à Bamako, encouragée par les pouvoirs publics, dans le but de favoriser l'étalement urbain vers cette zone géographique, est à l'origine des convoitises foncières, de l'extension spatiale de la ville de Bamako vers la rive droite du fleuve Niger, et singulièrement vers l'ex commune rurale de kalabancoro. Le phénomène a été exacerbé par

aussi les transferts (c'est-à-dire des terres qui ont changé de propriétaires et de vocations) de très nombreuses parcelles et qui changent par conséquent de propriétaires. C'est à juste titre que ces parcelles qui ont été attribuées soit par la voie coutumière, soit par les maires, soit par les préfets et Sous-préfets ou par d'autres acteurs informels, vont changer de vocations ou d'usages par les nouveaux acquéreurs. Ces nouvelles parcelles acquises, seront transformées en des logements, en des fermes, en zones industrielles, en immeubles commerciaux etc. Ces changements spatiaux ou de vocation des anciens champs des villages ou actuels quartiers de la commune urbaine de kalabancoro, vont entraîner des conséquences à la fois négatives et positives chez les habitants (A.S. Soumaré, et H. Sissoko, 2023, p.754).

La construction de la cité universitaire de Kabala, situé dans le domaine foncier de l'entité territoriale, fut un excellent projet de développement urbain et de stratégie de développement territorial local et urbain (M.Polèse, R.Shearmur, L. Terral,2015,p.30) pour la Commune rurale de Kalabancoro, actuellement urbaine. Cette recomposition des terres dans les villages traditionnels de la commune de kalabancoro, polarisés par le Campus Universitaire de kabala, a entraîné une modification spatiale de la localité, devenue à cet effet une frange urbaine de la capitale malienne. Cette frange urbaine est caractérisée par un usage mixte des terres (résidentiel, agricole, commercial). Dans cette dynamique la construction des voies d'accès bitumées, l'électrification, et l'adduction d'eau potable pour la cité universitaire, ont permis par la même occasion de valoriser l'accès au foncier dans les villages qui avoisinent le campus universitaire, (Kabala, N'Golobougou, kouralé, Gouana, Zouguoumé etc.) (AS.Soumaré, 2023, p.329). Les villages de Kabala et N'golobougou, ont été l'objet de changement social et spatial à travers le développement du commerce, la création des emplois informels, la construction des nouveaux bâtis en dur.

Dès l'entame de l'exécution du projet de Campus Universitaire de Kabala, les populations fortunées, se sont ruées pour acheter les parcelles riveraines de la nouvelle voie d'accès (kabala-N'Golobougou) sur une distance de six Km en deux fois deux voies. Par conséquent, au jour d'aujourd'hui toutes les parcelles faisant face ou riveraines à la voie d'accès Kabala-Campus universitaire, ont été achetées. La plupart de ces parcelles, ont été érigées en immeuble de deux à 4 niveaux. Les bas de ces édifices, constituent aujourd'hui des boutiques de commerce (quincailleries, pâtisseries, restaurants, pharmacies, alimentation, menuiserie métalliques, menuiserie bois, etc.). Le 2ème, 3ème et 4ème niveau de ces immeuble, constituent des (logements, des écoles secondaires privées, des cabinets médicaux, des bureaux pour certaines professions libérales etc.).

Cependant sur un autre registre, ces nouvelles zones d'habitations récemment créées dans ces villages traditionnels, actuels quartiers, manquent presque tout en termes d'équipements publics collectifs structurants nécessaires voire indispensables pour les établissements humains. Ces équipements qui manquent sont entre autres : jardins d'enfants, écoles de base publiques, lycées publics, CSCOM, caniveaux, collecteurs, pas de routes bitumées ou en latérites, commissariat de police, l'accès à l'eau potable et à l'électricité, le problème d'évacuation des ordures ménagères. (M.N'Gnonnissè et ali, 2019). Ce sont des zones qui ont été habitées sans plan d'urbanisation adéquate.

Les enquêtes révèlent que les usages diffèrent suivant les acteurs. Les uns acquièrent les terres pour pratiquer l'agrobusiness. Par contre le besoin de se loger, a poussé d'autres à en acquérir. Tandis que, pour d'autres, les parcelles de terre sont obtenues pour des fins spéculatives etc.

Parmi ces modes d'accès à la terre, on peut citer la voie coutumière, l'achat, l'héritage, les contrats (mitage et fermage), les dons, les legs, les prêts etc. d'une part. Et d'autre part, l'on a accès au foncier à travers la voie légale par le biais du code domanial et foncier (CDF). Dans cette commune urbaine de kalabancoro, le marché foncier et les transactions foncières, ont créé beaucoup de conflits fonciers. Ils ont pris, ces dernières décennies, une dimension importante. Des écrits et les rapports des tribunaux (registre foncier du tribunal administratif de kati, septembre 2024) confirment cet état de fait. Le plus souvent ces litiges fonciers sont causés par les ventes multiples. Ils opposent les coutumiers (les chefs de villages et de quartiers) entre eux-mêmes, les mairies et les sociétés de promotion foncière, les coutumiers à l'Etat, les sociétés de promotion foncière à l'Etat et enfin entre acquéreurs eux-mêmes. Afin de mieux cerner voire appréhender ce sujet, nous avons posé des questions de recherche suivante : Quels sont les nouveaux usages ou vocations des terres dans la commune urbaine de kalabancoro ? Quels sont les impacts socio-économiques et spatiaux de la mutation des usages fonciers dans le développement local de la commune urbaine de kalabancoro ?

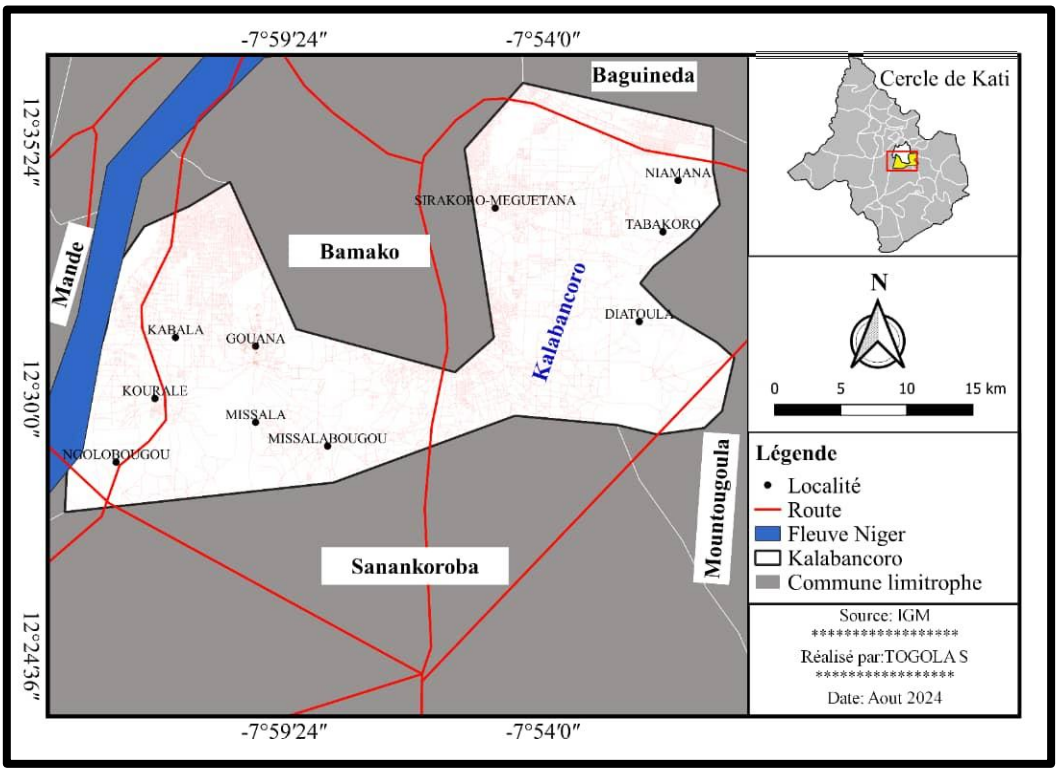
De cette interrogation les objectifs suivants sont visés sont de décrire les usages ou vocations des terres dans la commune urbaine de kalabancoro et expliquer les impacts socio-spatiaux et économiques du foncier dans le développement local de la commune urbaine de kalabancoro. A présent, il convient d'exposer le protocole méthodologique.

1. Méthodologie

1.1. Site de l'étude

Kalabancoro est une commune urbaine de Bamako. Cette commune fut créée par la loi n° 96-059 de Novembre 1996 portant création des communes en république du Mali. Elle couvre une superficie de 219,75 Km² avec une densité de 758,68 habitants par Km² soit un taux d'accroissement constaté de 15,1%, supérieur à celui du chef-lieu de cercle (Kati) qui est de 3,8%. Elle devient dans le cadre de la réforme administrative de 2023, un quartier du 7e arrondissement du district de Bamako. La commune s'étend de la rive droite du fleuve Niger à la périphérie au sud du district de Bamako. Elle est située à l'Est par les communes rurales de Mountougoula et de Baguinéda, au Sud par la commune rurale de Sanankoroba, à l'Ouest par les communes de Mandé, la commune IV du district de Bamako et le fleuve Niger sur 15 Km environ et au Nord par la commune VI du district de Bamako. La commune urbaine de Kalabancoro est officiellement composée de (12) douze villages ou quartiers (Diatoula, Gouana, Kabala, Kalabancoro, Kouralé, Missaala, Missalabougou, Niamana, N'golobougou, N'Tabacoro, Sabalibougou et Siracoro Meguetana). A ces quartiers s'ajoutent (2) deux autres (N'Gomi et Binabougou) qui ne figurent pas sur la liste des villages cités dans les documents de la décentralisation du Mali.

Carte N°01 : Présentation géographique de la commune urbaine de kalabancoro



Le relief de la zone d'étude est, dans son ensemble, essentiellement dominé par les plaines, des plateaux et des collines. Le relief peu propice à l'agriculture ajouté à la pression sur les terres a beaucoup contribué au recul des concessions à vocation agricole au profit des concessions à usage d'habitat. Les coordonnées géographiques situent la zone d'étude dans le domaine tropical sous climat de type soudanien. C'est à cause de sa disponibilité en terre que cette commune abrite le plus grand campus universitaire du Mali et le grand centre sportif pour les différentes équipes nationales des aigles du Mali.

1.2. Population de l'étude

La population qui a été concernée par cette étude dans la Commune urbaine de kalabancoro est constituée des cadres des services techniques de l'Etat, à savoir : le Préfet, le Sous-Préfect, l'urbanisme, le domaine, la topographie. Aussi les ex chefs de villages et leurs conseillers, puisque ces villages, sont devenus des quartiers d'une part. Et d'autre part certaines populations de ces mêmes quartiers, ont été abordées.

1.3. Echantillonnage

C'est un échantillonnage raisonné qui a été choisi pour cette étude mixte, c'est-à-dire qualitative et quantitative. C'est une technique d'échantillonnage non probabiliste dans laquelle les membres de l'échantillon sont choisis uniquement sur la base des connaissances et du jugement du chercheur. Ce choix raisonné a consisté à sélectionner 10 personnes dans dix quartiers et cinq personnes dans deux quartiers soit 110 personnes que nous estimons représentatifs des quartiers de la Commune urbaine de kalabancoro. Ces personnes choisies par hasard sont des commerçants, des paysans des ouvriers, des retraités, des chefs de ménage, des fonctionnaires (enseignants, infirmiers, militaires, médecins agents des impôts, du trésor, douaniers, policiers, gendarmes etc.) etc. Ce type d'échantillonnage a pour but d'impliquer le maximum de couches socioprofessionnelles afin de savoir leurs opinions sur nos thématiques de recherche.

1.4. Techniques et outils de collecte des données

Les outils de collecte

Nous avons choisi l'entretien semi-structuré (individuel) et le questionnaire. L'entretien individuel approfondi et le questionnaire, avec des acteurs bien ciblés qui nous ont paru, la technique la plus adéquate de collecter des données pour cette étude. A ce sujet, une trentaine d'entretiens avec les guides et des questionnaires, ont pu être réalisés.

La collecte des données

Elle a été effectuée selon des étapes suivantes :

L'Elaboration d'un agenda pour la collecte de données

Cette activité a consisté dans un premier temps à faire une prise de contact avec le maire de la commune urbaine de kalabancoro, et le Sous-Préfet pour les informer de l'enquête. Dans un deuxième temps, il s'agissait de rencontrer les chefs de quartiers ou anciens villages et conseillers pour leur expliquer aussi l'esprit de l'enquête. A ce sujet, à défaut d'établir un vrai agenda, nous avons rencontré les acteurs en fonction de leur disponibilité. Aussi, vu qu'il n'était pas possible de rencontrer certaines personnes cibles, on les a rencontrés tous individuellement.

La collecte des données dans les douze quartiers

Dans le cadre des enquêtes ménages, nous avons élaboré un seul questionnaire qui a été multiplié en nombre très élevé afin de les administrer auprès des ménages. Les guides ont été administrés auprès des personnes ressources déjà ciblées. Ce sont différentes catégories socioprofessionnelles qui ont été concernées par l'enquête ménage : chefs de villages et conseillers, chefs de familles, notables, personnes âgées, ouvriers, fonctionnaires, retraités etc.

1.5. Techniques et outils d'analyse des données

Les données qualitatives et quantitatives que nous avons collectées sur le terrain, ont fait l'objet d'un traitement rigoureux. D'abord, tous les entretiens ont été écrits transcrits. Nous avons également procédé à un toilettage des entretiens par une relecture minutieuse en écartant les informations inutiles et superflues. En fonction de nos objectifs, nous avons catégorisé nos informations en plusieurs sous thèmes relatifs à nos axes de recherche.

Le contenu de chaque entretien fut analysé afin de dégager des idées relatives à ces catégories.

A partir des informations de l'enquête par questionnaire, nous avons fait des tableaux, des graphiques à partir d'Excel afin de tirer des petites conclusions.

2. Résultats

Les données collectées lors de nos enquêtes qualitatives et quantitatives, sont analysées, commentées et expliquées conformément aux objectifs de cette recherche.

2.1. Les nouveaux usages des terres dans la commune urbaine de kalabancoro.

Nos enquêtes ont permis de révéler que les usages ou vocations des terres, diffèrent suivant les acteurs. Pendant que les uns acquièrent les terres pour pratiquer l'agriculture, voire l'agro business, pour se loger, pour construire des immeubles commerciaux, des complexes scolaires, des cliniques médicales et des petits hôtels. Par contre d'autres ont acquis des terres pour des fins spéculatives dans le but d'obtenir des prêts à la banque etc.

2.1.1. Accès aux logements

Accéder à un habitat reste le rêve de la majorité des maliens. Bamako, capitale économique et politique, est la grande ville du Mali dévoratrice de tous les investissements publics et privés. Elle est devenue aujourd'hui comme un passage obligé (pour séjour ou affaires) pour beaucoup de nos compatriotes. Hors de plus en plus, on assiste à des problèmes d'accès aux parcelles dans cette ville. Par ailleurs, le fait de vivre en location, est considéré à Bamako comme une étape passagère, qu'il faut écourter le plus tôt possible. Selon nos enquêtés, face aux difficultés de trouver un logement dans la ville, faute de réserves foncières ou de politiques de logement adéquates, équitables et saines, d'une part, et d'autre part, la spéculation foncière avec l'augmentation des prix (domaines locatifs et fonciers), les habitants de Bamako se sont tournés vers la commune urbaine de kalabancoro de Bamako, ex rurale afin de trouver un « chez-soi ».

C'est dans cette optique que nous avons en encadré N°01, le témoignage d'un responsable du projet « lot-GECI-SIFMA » qui rapporte le discours d'un cadre de la CMDT :

> « Quand on est arrivé aux affaires au niveau du syndicat, nous avions à l'époque estimé que tous les travailleurs où qu'ils se trouvent, ont besoin d'un logement à Bamako. Parce que même si d'aventure, le travailleur n'aura pas à habiter Bamako, on ne sait jamais un jour ou l'autre, ses enfants pourraient venir pour des études. Ils auront besoin d'un logement. C'est dans ce cadre-là qu'on a démarché l'ensemble des travailleurs de la CMDT pour la mise en place de ce projet. Au-delà de cette dimension, 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 y avoir un chez-soi, ou y trouver une garantie à Bamako. »

Cela a contribué à accroître la demande des terres dans les communes périurbaines d'autant plus que celui-ci (le développement de Bamako) influe sur la valeur de la terre : « […] A Bamako, il y a plus d'individus que de parcelles. C'est à dire que la population de Bamako est tellement nombreuse que la ville ne peut pas contenir tout le monde. Les gens sont obligés

de sortir pour aller s'installer ailleurs» (A. K., enseignant à la retraite, Kalabancoro, entretien du 20/08/2024). La course effrénée pour l'accès aux parcelles dans la commune urbaine de Kalabancoro montre que la forte demande répond au besoin de logement que tout autre usage[1]. Dans ce contexte, le Tableau N°01, met en relief les types d'usages des parcelles dans la commune urbaine de kalabancoro.

Tableau N°01 : l'usage des terres dans la commune urbaine de Kalabancoro

Usages des terres	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	10	9,1%
Habitation	99	90,0%
Agricole	0	0,0%
Industriel	0	0,0%
Commercial	0	0,0%
Sportif	0	0,0%
Culturel	1	0,9%
Autres	0	0,0%
TOTAL OBS.	110	100%

Source : Données de terrain, septembre 2024.

La lecture de ce tableau laisse apparaitre que les 99% des parcelles sont utilisés à des fins de logements. Selon nos enquêtes de terrain, l'on peut constater que tous les détenteurs de parcelles ont pour ambition de construire une maison. Quelques-uns ont déclaré avoir des terrains à usage agricole mais qui ne sont pas soumis aux procédures du Code Domanial et Foncier (CDF).

2.1.2. Investissements agricole et industriels

Dans la zone d'étude, les parcelles dans les quartiers périphériques sont sollicitées pour les activités agricoles et pastorales. Cela est corroboré à travers les propos de nos enquêtés. « […] C'est un plaisir, je suis fils de paysan. Il n'y avait pas d'autres enjeux » (O. M., enseignant à la retraite et détenteur d'un terrain à Missalabougou, entretien du 24/08/2024). « […] je suis attaché à l'agriculture. Ma vie même c'est l'agriculture. Comme je vous ai donné rendez-vous, sinon à cette heure-ci je suis dans mon champ » (A. K., membre de la société civile de Missala et détenteur d'un Titre Foncier à Missala, entretien du 25/08/2024). Par ailleurs, ces activités agricoles tendent vers l'agriculture « entrepreneuriale », l'agrobusiness, aux dépens de celle

[1] La décision N°2025/0003/DG-OMH fixant la liste définitive des 1521 bénéficiaires des logements sociaux en cession directe sur le site de N'Tabacoro. Sur plus de 8000 postulant, seulement 1521 ont bénéficié des logements, cela dénote un besoin énorme de logements.

paysanne, traditionnelle. L'agrobusiness a pris de l'ampleur dans nos quartiers d'études, ou ex villages, car elle apporte beaucoup d'argents à ses promoteurs.

C'est ce qui ressort des propos de l'enquêté ci-après: « […] Ce paysan, il fait la volaille, l'aviculture. Il fait des champs de maïs dont il utilise le produit comme l'aliment-volaille. Pour la même année, il fait 12 000 pondeuses pour une ponte de 331 200 000 œufs/an. En multipliant par au moins 50f CFA l'œuf, vous voyez qu'il y a vraiment de quoi attirer quelqu'un. Ceci est confirmé par un autre enquêté : « Avant de planter les agrumes, c'était la culture du maïs et du mil, […]» (M. M., cultivateur à Missala et détenteur d'un grand domaine immobilier, entretien du 25/08/2025). Cet autre propriétaire terrien corrobore les propos de ses prédécesseurs : « Je fais des agrumes. Dans le temps, je cultivais le mil, le maïs, l'arachide. Après j'ai vu que ce n'est pas tellement rentable, j'ai préféré faire l'arboriculture » (M. M., cultivateur à Missala et propriétaire terrien, entretien du 25/08/2024). Quand bien même les parcelles destinées aux activités agricoles de type entrepreneurial sont peu présentes. Les transformations des systèmes de productions agricoles induites par les terrains à usage agricole sont visibles dans la zone d'étude. Les exploitations des parcelles sous forme de fermes agro-pastorales appartiennent dans la quasi-totalité des cas aux commerçants et autres élites Bamakoises.

Cette photo ci-dessous met en exergue un champ de maïs dans la ferme d'un acteur de l'agro business.

Figure N°01 : champ de maïs dans une ferme agricole.

Source : Nos enquêtes, septembre, 2024

2.1.3. Investissement foncier pour accès aux crédits bancaires

Les institutions financières et bancaires semblent favorables à traiter uniquement avec les détenteurs des Titres Fonciers (TF). « Les règles bancaires imposent de n'accepter comme garantie que des terrains ayant un titre de propriété, alors que la loi n° 02-008 du 12 février 2002 prévoit que les terrains vendus par acte notarié avec un titre précaire peuvent servir de

garantie à condition que le notaire s'engage à transformer le titre précaire en titre de propriété».(Note de jurisprudence malienne, 2002).

Autrement dit, ils (établissement bancaires) accordent généralement du crédit ou des prêts, contre remise de titres définitifs qui constituent de garanties hypothécaires. De ce fait, les parcelles permettent de pallier les insuffisances des garanties, car bénéficiant d'une valeur marchande. Le tableau N°03 ci-dessous renseigne sur l'importance du crédit accordé par les institutions financières.

Ce tableau révèle que la quasi-totalité des banques présentes au Mali accordent des crédits hypothécaires aux détenteurs de titres fonciers dans le cercle de kati, dont relève la commune urbaine de kalabancoro.

Dans le même contexte, les établissements de micro finance, ainsi que des sociétés immobilières ne sont pas en marge dans cette possibilité des crédits aux détenteurs des Titres fonciers. A ce sujet le discours d'un enquêté pour attester l'obtention du titre foncier pour accéder aux crédits bancaires.

Tableau N°02 : Crédits accordés par les Banques aux personnes qui ont des titres fonciers

Institutions financières	**Montant accordé en CFA**
BANK OF AFRICA	1.950.000.000
BANQUE ATLANTIQUE	1.100.000.000
BCI sa	1.150.000.000
BCS sa	900.000.000
BDM sa	400.000.000
BHM sa	450.000.000
BICIM sa	500.000.000
BIM sa	460.000.000
BMS sa	4.200.000.000
BNDA	1.400.000.000
ECO BANQUE	6.550.000.000
BSIC	300.000.000
KAFO JIGUINEW	100.000.000
NYESIGISO	42.000.000

Source : Registre du bureau des domaines de Kati, 2024

« Les promoteurs immobiliers travaillent avec les banques qui les soulagent dans le financement des activités et en garantie nous donnons en hypothèque le titre mère. La main levée de saisie survient après payement de la totalité des frais par les acquéreurs. Autrement dit, la banque nous paye et les clients font un virement à la banque à partir d'un numéro de compte créé à cet effet. Cette opération s'appelle, en terme juridique, la session créancière ; la banque finance et prend en garantie les terrains à titre foncier mère. Le morcellement en titre individuel intervient après libération des contraintes… »

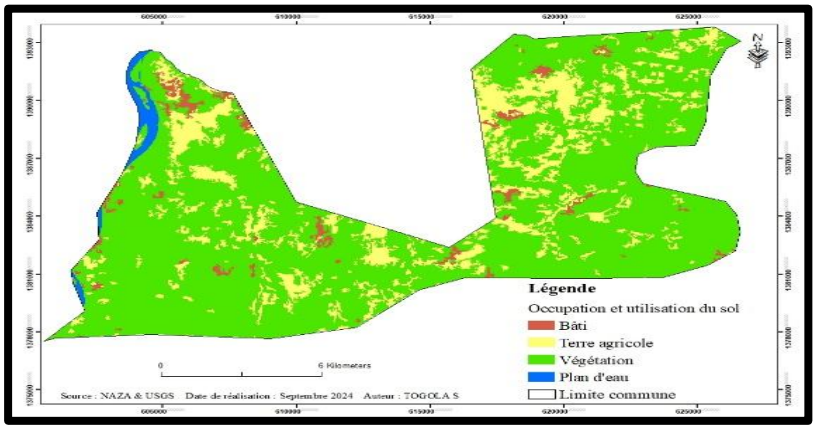
Sur un autre registre la figure N°02, nous révèle un changement futur de la vocation d'un espace vert.

Figure N°02 : Espace vert aux logements sociaux de Tabacorro qui doit changer de vocation

Source : Notre enquête, septembre 2024

Cet espace vert selon nos enquêtés doit changer de vocations pour accueillir d'autres équipements commerciaux. Ce faisant sur un autre angle les trois cartes ou figures de télédétection nous montrent la dynamique d'occupation du sol dans les ex villages de la commune urbaine de kalabancoro. Ces villages devenus quartiers urbains, ont subi une métamorphose spatiale en abandonnant l'aspect rustique pour acquérir une urbanité particulière du contexte bamakois. En conséquence, les terres de ces villages, ont totalement changé d'usages et de vocations à cause du développement urbain de Bamako qui a dépassé de loin son périmètre d'urbanisation pour rattraper ses périphéries rurales.

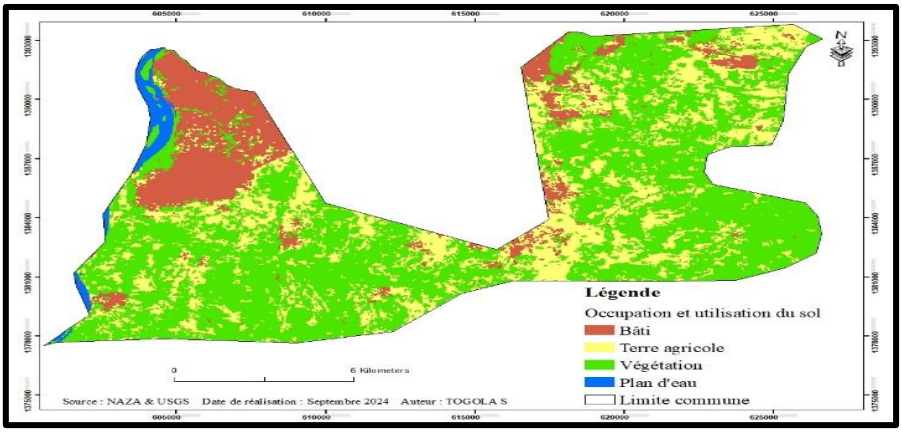
Carte N°02 : Unités d'occupation et d'utilisation des terres en 1990 dans la Commune urbaine de kalabancoro



Source : Données satellitaires de la NAZA et d'USGS de 1990

Dans cette 1ère figure, on voit que c'est la végétation qui occupe un grand espace dans l'ex commune rurale, actuellement urbaine de kalabancoro, suivie des terres agricoles en deuxième position. Par contre le bâti vient en dernière position et il est disparate et clairsemé.

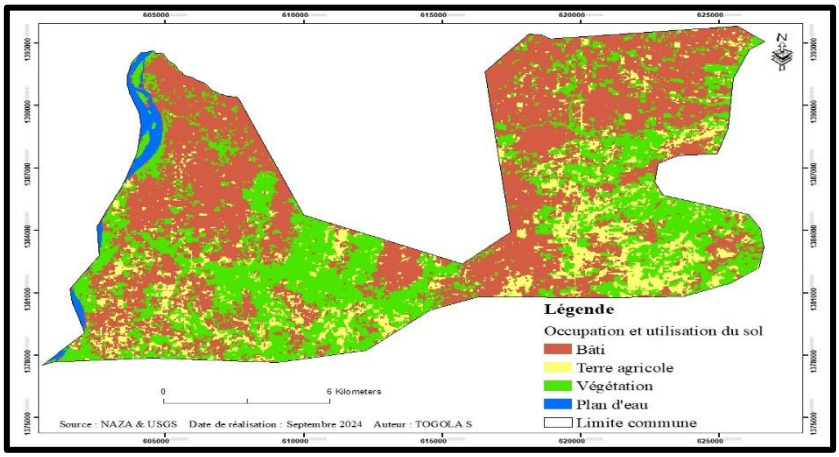
Carte N°03 : Unités d'occupation et d'utilisation des terres en 2010



Source : Données satellitaires de la NAZA et d'USGS de 2010

Pour ce qui est de la deuxième figure, 20 ans après on constate une évolution du bâti dans ladite commune rurale, actuellement urbaine. Mais toujours est-il que les terres agricoles et la végétation**,** occupent de l'espace. Cela dénote que la conquête de ses terres par les bamakois, n'avaient pas plus de l'ampleur.

Carte N°04 : Unités d'occupation et d'utilisation des terres en 2022



Source : Données satellitaires de la NAZA et d'USGS de 2022

La figure 03 révèle ce pendant seulement 10 ans après le bâti a complètement pris le dessus au détriment des terres agricoles et de la végétation. Cela s'explique par les investissements collectifs structurants colossaux qui ont eu lieu dans l'entité territoriale par les

pouvoirs publics. Notamment les logements sociaux de Niamana, de N'Tabacorro, le campus universitaire de kabala et le centre d'entraînement des différents Aigles du Mali, ont vu le jour, avec leurs voies d'accès.

2.2. Les impacts socio-spatiaux et économiques du foncier dans le développement local de la commune urbaine de kalabancoro

L'étude économique de la commune urbaine de kalabancoro, présente des avantages non moins importants. Toutes les branches d'activités y sont représentées. Cependant, certaines sont plus représentées que d'autres notamment l'agriculture et ce, malgré la pression sur les terres agricoles. De même, émergent d'autres branches considérées comme des branches d'activités propres à la ville. Dans cette perspective, nos observations de terrain, nous ont permis de nous rendre à l'évidence une très grande métamorphose spatiale des anciens villages, actuels quartiers comme : Kabala, N'Golobougou, Kouralé. A ce sujet, on assiste au changement du tramé ancien ou traditionnel en tramé moderne, la poussée fulgurante des immeubles commerciaux aux abords de la voie de 6 km en aller/retour, qui lie Kablala au campus universitaire et à N'Golobougou. Des services à la population qui prolifèrent : menuiserie métallique, et bois, restaurants, pâtisserie-boulangerie, cabinet médical, clinique, établissements secondaires privés, écoles fondamentales et jardins d'enfants privés, quincailleries, stations d'essences, pharmacie, banque etc. A N'Golobougou, il y'a une brigade de gendarmerie et le service des sapeurs-pompiers. Ces deux services publics étatiques, qui constituent des services urbains et en même temps, ceux sociaux de base, ont contribué à assurer la sécurité physique chez les populations de leur entité territoriale. **Les figure** N°03 et N°04, mettent en exergue la dynamique d'évolution spatiale de Kabala entre 2020 et 2024.

Figure 03 : Kabala en 2000

Source: Google Earth, 2023

Figure 04: Kabala en 2023.

Source: Google Earth, 2023

Dans ces deux images de Google Earth, on voit le village de Kabala en 2000 avec un paysage clairsemé de bâtiments rustiques, et le même en 2023 avec un tissu urbain très densifié.

Avec la construction du campus universitaire, la dynamique d'évolution du village, est sans équivoque. En 2000, l'image montre que le tissu urbain, très disparate Par contre en 2023, le tissu urbain, s'est complètement modifié avec la construction de beaucoup de bâtis et des équipements collectifs structurants dont le Centre d'entraînement des aigles et le lysée sportif Ben Oumar Sy de Kabala à gauche de l'image, près du fleuve Niger.

Par ailleurs, avec l'extension spatiale de Bamako vers la commune urbaine de kalabancoro, cela a entraîné aussi une reconversion des paysans. En effet plusieurs habitants de ces anciens villages, devenus des quartiers ont embrassé d'autres professions outre que l'agriculture extensive qu'ils pratiquaient. Le tableau N°03, nous montre les activités que les populations de la commune urbaine effectuent avec l'urbanisation qui a atteint leurs villages.

Dans ce tableau, ce sont les activités de commerce (38,6%), de maçonnerie (12,9%) et de transport aussi avec (12,9%) qui sont exercées majoritairement. Par conséquent cela atteste, une reconversion rapide des ex paysans.

Dans la commune urbaine de kalabancoro, nos enquêtes auprès des services du domaine et du cadastre, ont montré que le foncier est une ressource clé pour le développement local, influençant l'économie, l'emploi, la sécurité et l'identité sociale. Les problèmes fonciers mettent en évidence les risques de conflits sociaux et l'exclusion, en particulier des femmes, lorsque les régimes fonciers ne sont pas gérés de manière équitable et transparente, ce qui entrave les processus de développement durable. Ainsi les différents impôts et taxes perçus permettent à l'institution municipale de faire face à certains besoins de développement : santé ; éducation, hygiène et assainissements.

Tableau N°03 : Activités menées dans la commune urbaine avec l'urbanisation

Les activités menées	Nb. cit.	Fréq.
Non réponse	1	1,0%
Maraichage	7	6,9%
Menuiserie	9	8,9%
Transport	13	12,9%
Commerce	39	38,6%
Soudure	6	5,9%
Electricité	3	3,0%
Maconnerie	13	12,9%
Elevage	5	5,0%
Autres activités	5	5,0%
TOTAL OBS.	**101**	**100%**

Source : Données de terrain, septembre 2024

3. Discussion

Ce point de « Discussion », va nous permettre de savoir, si les résultats que nous avons obtenus vont dans le sens de ceux d'autres auteurs qui ont travaillé sur la même thématique que nous. Pour ce faire toutes les questions de recherche que nous avons posées, ont été répondues. Aussi nos résultats acquis, confirment les hypothèses formulées. Sur un autre registre, nos résultats ont permis de savoir que les terres de l'ex commune rurale, ont subi plusieurs avatars spatiaux. Cette situation s'explique par sa proximité géographique avec la ville de Bamako. Le périmètre d'urbanisation de Bamako étant saturé, la capitale avait besoin des terres de cette collectivité territoriale pour réaliser de très grands projets urbains tels que : le campus universitaire de Kabala, le centre d'entraînement des différents aigles, les logements sociaux de Namana et de Tabacorro, la zone industrielle de Bamako etc. Toutes ces infrastructures, ont été réalisées avec leurs voies d'accès.

En ce qui concerne les usages nouveaux ou changements de vocations, notre étude a permis de découvrir que les services techniques de l'Etat et des collectivités territoriales chargés de gérer ces questions de changement de vocation des Concessions Rurales (CR) ne sont pas trop regardants sur les procédures à suivre. Du moins, des rapports d'études rapportent des cas de défaillances dans la procédure. Le rapport des « Etats Généraux du Foncier » de 2009, indique: « Le non-respect des procédures de lotissement des parcelles de terrain, en matière de promotion immobilière éditées par : […]- le décret N°05-115/PRM du 09 mars 2005, fixant les modalités de réalisation des différents types d'opérations d'urbanisme […] ». Ce constat est validé dans les rapports 2011, 2020 et 2022 du Vérificateur général de la République du Mali qui a dénoncé des irrégularités dans la procédure : « Le Sous-préfet de Kalabancoro a changé la vocation des terrains sans base légale ». La même institution revient, dans son rapport de 2023, sur les mêmes constats et souligne à ce propos : « Le Gouverneur du District a changé la vocation d'équipements collectifs classés par décret pris en Conseil des Ministres, bien qu'il n'en ait pas les compétences. A cela s'ajoutent les transformations illégales de vocation des terrains par les populations elles-mêmes sans demander l'avis de qui que ce soit. Les mesures préconisées ne sont guère applicables à cause du trafic d'influence, de la corruption, du clientélisme. Ceci est confirmé par des travaux de chercheurs tels que Bertrand. (2006 et 2012, p.56) ; Durand-Lasserve et al, (2012 et 2015) ; Farvacque et al. (2007). Nos résultats selon lesquels, plusieurs terres et concessions rurales des ex villages de l'ex commune rurale de kalabancoro, ont été transformés en titres fonciers définitifs, sont confirmés dans les travaux de (F.Camara, 2017, p.1).

Pour ce qui est de l'impact social, spatial et économique du foncier dans le développement local de kalabancoro, Notre étude a démontré que la problématique foncière, n'a pas eu seulement des inconvénients dans la commune urbaine de kalabancoro, mais elle a également eu des impacts positifs. En effet, elle a permis une modernisation relative de ces ex villages par la construction des voies d'accès bitumées à causes des nouveaux équipements collectifs structurants, qu'ils ont accueillis sur leurs sols. Par conséquent cela a entraîné une valorisation de leurs terres convoitées par les bamakois. Sur un autre postulat, ces villages, ont changé de physionomie par la construction en dur de leurs maisons qui étaient en banco. Par ailleurs beaucoup d'habitants de ces villages, ont embrassé d'autres nouvelles professions, telles que, le commerce, le transport, la menuiserie métallique et bois, etc qui leur apportent beaucoup d'argents. Cela est attesté dans les travaux de (A. S. Soumaré, 2024 p. 182). Pour (N. Gillio, 2017, p.314) « Le foncier économique contribue activement au développement des entreprises sur les territoires en tant que traduction spatiale de l'activité économique et que forme d'intervention des acteurs publics en France, et dans plusieurs pays européens. ». Cette assertion est attestée dans nos travaux de recherche dans la commune urbaine de kalabancoro. Car le foncier a contribué au développement économique social et spatial de ladite collectivité territoriale à travers les nombreux investissements tant privés que publics. En ce qui le concerne, (C.N. Mingou, 2011, p.119), citant, "La fiscalité foncière est même considérée comme un bon impôt local. Sur le plan technique, l'assiette foncière est aisément localisable et relativement stable, ce qui garantit des ressources régulières aux collectivités".

Nos résultats de recherche sur la commune urbaine de kalabancoro attestent cela. En effet que ça soit le service du domaine et du cadastre de la mairie ou celui du cercle de Kati, chacun de son côté perçoit beaucoup d'argents sur la fiscalité foncière. Sur un autre registre, si pour (L.Thomas, 2021, p.51), « une zone d'activité répond à une volonté de développement économique coordonné et doit faire l'objet d'une cohérence d'ensemble. Cet aménagement consiste, pour une collectivité, à maitriser le foncier, à le viabiliser, à le mettre à disposition ou à le revendre à des acteurs économiques. ». Par contre, notre étude a révélé que la commune urbaine de kalabancoro, ne maîtrise pas du tout son foncier, à plus forte raison d'aménager des zones d'activités économiques.

Conclusion

Pour mener cette étude, nous avons effectué des recherches qualitatives et quantitatives : entretiens directs auprès des chefs de villages et conseillers, auprès des femmes et jeunes,

auprès du maire de la commune urbaine de kalabancoro, dont relèvent ces villages, actuels quartiers, le Sous-Préfet, les chargés des affaires domaniales et certains géomètres agréés et les spéculateurs fonciers. Les résultats suivants ont été obtenus:

Cette étude a permis de découvrir que les nouveaux usages et les changements de vocation des terres de la commune urbaine de kalabancoro, ex commune rurale, étaient prévisibles. En effet dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques urbaines, la densification des centres villes à travers les constructions des bâtis en hauteur, n'a jamais été appliquée ou respectée par les pouvoirs publics au Mali. Ce faisant, plusieurs schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme de Bamako et environs, des plans d'urbanisme sectoriels, ont prévu cela. Par conséquent, l'extension spatiale de la ville de Bamako vers ses villages proches ou périphéries, a entraîné des modifications spatiales du foncier de ceux-ci, notamment leurs usages et vocations. Les champs de culture de ces villages, vont disparaître au profit des routes bitumées, de campus universitaire, des immeubles commerciaux, des logements sociaux, des fermes modernes en un premier lieu. Et en second lieu, des équipements collectifs sociaux, de sécurité et administratifs vont y être construits (Brigade de gendarmerie, des services de Sapeurs pompier, les Etats Civil, écoles fondamentales publiques et privées, cabinets médicaux, cliniques et centres de santé communautaire etc.

Dans un autre contexte, la ruée vers les terres de cette commune urbaine, a engendré le développement local spatial et social. Plusieurs de ses habitants qui étaient des agriculteurs, utilisant des moyens rudimentaires, ont changé de professions pour devenir des transporteurs, commerçants, menuisiers métalliques et de bois, maçons, spéculaires fonciers, réparateurs de moto, mécaniciens, chauffeurs etc. Certaines populations de ces villages ont construit des maisons en dur, en abandonnant les cases et leurs anciennes constructions en banco. Elles ont bénéficié des réseaux d'eaux, d'électricité, de téléphone dans le cadre de la réalisation des équipements collectifs structurants de l'Etat. Sur une autre dimension, certains des habitants avec le changement de profession, ont été influencés par la ville. A ce titre, ils ont changé de régime alimentaire et de tenue vestimentaire, en s'alimentant et en s'habillant comme en ville

Références bibliographiques

Abdramane Sadio Soumaré 2024, Politique publique de recomposition des terres dans les villages traditionnels de kabala et de n'golobougou polarisés par le campus universitaire de kabala, publié dans la revue : African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences (AJLP&GS), ISSN:2657-2664, Vol.7 Issue 1.

Abdramane Sadio Soumaré, Abbas Maïga 2022, « Approche de Gestion des Contraintes Foncières dans le District de Bamako : Cas de la Commune VI », publié dans Géo Vision, Revue du Laboratoire

Africain de Démographie et des Dynamiques Spatiales, Département de Géographie, Université Alassane Ouattara _ N°07- Juin 2022-ISSN : 2707-0395 Copyright @ Juin 2022_Tous droits réservés.
Banque Mondiale (2007) : DEVELOPPEMENT DES VILLES MALIENNES — Enjeux et Priorités.
BERTRAND Monique, 2012 Du District au " Grand Bamako " (Mali) : Réserves foncières en tension, gouvernance contestée. 13eme conférence N-Aerus: " La ville inégalitaire, espaces contestés les, gouvernances en tension / The unequal city, contested spaces, governance in tension ", Nov 2012, Paris, France. <hal-00873839>
Bertrand Monique., 2012 Ménages, familles et résidence. In E. Ardayfio-Schandorf, M. Bertrand, P. Yankson, *The Mobile City of Accra. Urban Families, Housing and Residential Practices*, Dakar, CODESRIA Book Series, pp.99-128.
Bertrand, Monique., 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.
Catherine Farvacque-Vitkovic, Alicia Casalis, Mahine Diop, Christian Eghoff September 2007, Development of the cities of Mali Challenges and Priorities. Africa Region Working Paper Series No. 104/a.
Christian Nala Mingou, 2011 Impôts fonciers locaux et stratégies de développement territorial : le cas du foncier bâti communal en France, Thèse de doctorat d'Université Paris-Est, Aménagement de l'espace, Urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris Lab' URBA.
DHAHER Najem, 2010, Aménagement universitaire et mutations urbaines en Tunisie. In Cahiers de géographie du Québec, Volume 54, numéro 152, septembre 2010 54(152), 337–353. https://doi.org/10.7202/045650ar.
Durand-Lasserve, 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-Lasserve, A., M Durand-Lasserve,.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.
Fatoumata Camara, 2017 Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages, Volume 17, numéro 1, Université du Québec à Montréal Éditions en environnement VertigO ISSN 1492-8442.
GRUMBACH, Antoine, 1996 La responsabilité urbaine des bâtiments publics. Dans Collectif Les enjeux urbains et architecturaux des bâtiments publics, colloque des constructions publiques, p. 9-14. [En ligne.] http://www2.logement.Gouv.fr/ public/accès bat/doc-PDF/batiments_cite.pdf.
JOSSE Raymond. CHALINE Claude, 2016 La Dynamique urbaine. In: Annales de Géographie, t. 92, n°514, 1983. pp. 712-714; http://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_1983_num_92_514_20223_t1_0712_0000_2.
Laurianne Thomas, 2021 Le foncier d'activités économiques, variable d'ajustement des modèles de développement local ? : Une application à la région Provence Alpes, Côte d'Azur. Thèse de Doctorat d'Avignon Université. École Doctorale ED 537 Culture et Patrimoine Spécialité : Géographie.
Nicolas Gillio, 2017 Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique,. Thèse de doctorat en Géographie, Université Grenoble Alpes. École doctorale sciences de l'homme, du politique et du territoire. 324. p.
POLESE Mario, SHEARMUR Richard, TERRAL Laurent, 2015 Economie urbaine et régionale, Géographie économique et dynamique des territoires 4ème Edition, Economica.
Nouhoun SANGARE, TCHAN Bi, DOHO André, DIARRASSOUBA Bazoumana, 2021 : Impact de l'Université Péléforo Gon Coulibaly sur la dynamique socio-spatiale au Sud de la ville de Korhogo (Côte D'ivoire), In Géo vision, Revue du Laboratoire Africain de la Démographie et des Dynamiques Spatiales, Département de Géographie_Université Alassane Ouattara _ ISSN : 2707– 0395 Copyright @ Décembre 2021_Tous droits réservés.
Founémakan SISSOKO, 2023 Du code domanial et foncier à la loi domaniale et foncière : la réalité de la reconnaissance des droits fonciers coutumiers est-elle en cause au Mali ? ISSN: 2657-2664, Vol. 6, Issue 2, March 2023,https://revues.imist.ma/index.php/AJLP-GS/index
Abdramane Sadio SOUMARE, 2018 : Politiques urbaines et changements spatio-temporels à Bamako : Evolution des paysans urbains de 1992 à 2012. Thèse de doctorat soutenue à l'ISFRA de Bamako.

Abdramane Sadio SOUMARE, Abbass Maïga, 2022, Approche de gestion des contraintes foncières dans le district de Bamako : Cas de la Commune VI, in Géo vision, Revue du Laboratoire Africain de Démographie et des Dynamiques Spatiales, Département de Géographie_Université Alassane Ouattara _ ISSN : 2707-0395 Copyright @ Juin 2022_Tous droits réservés.

Abdramane Sadio SOUMARE est Maître de Conférences CAMES en géographie urbaine. Il est membre de l'équipe de recherche du laboratoire Gouvernance, Sociétés et Sécurité (LaGoSS) de la FSAP et du Laboratoire Mixte International (MACOTER) regroupant l'UYOB, l'UKB, l'USSGB et l'IRD. Il est aussi membre de l'Ecole Doctorale : Droits, Economie, Sciences Sociales, Lettres et Arts du Mali (l'ED-DESSLA/Mali) de la dite Université. Il est aussi responsable de l'axe de recherche: le foncier, le développement urbain, le changement climatique. Il concentre ses recherches aussi sur : la décentralisation, la géopolitique, genre et développement, la gouvernance, la sécurité alimentaire et l'environnement etc.

Abdramane Sadio SOUMARE
Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP)
Université « KURUKANFUGA » de Bamako (UKB)
Colline de Badalabougou
Tel: 20 20 48 75/20 20 47 54 / FAX 20 23 70 54
www.usjpb.edu.ml
fsap2017@gmail.com
abdramanesoumare@yahoo.fr
soumareabdramanesadio@gmail.com

Seydou TOGOLA est doctorant à Ecole Doctorale-Droits, Economie, Sciences Sociales, Lettres et Arts du Mali (l'ED-DESSLA/Mali), SISE au Rectorat de l'Université Yambo OULOGUEM de Bamako (UYOB), 1er Etage-Pôle Universitaire de Kabala. Il est aussi rattaché au laboratoire Gouvernance, Sociétés et Sécurité (LaGoSS) de la FSAP. Il est membre de l'équipe de recherche du laboratoire Gouvernance, Sociétés et Sécurité (LaGoSS) de la FSAP. Il concentre ses recherches sur : le foncier, la décentralisation.

Seydou TOGOLA
Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP)
Université « KURUKANFUGA » de Bamako (UKB)
Colline de Badalabougou
Tel: 20 20 48 75/20 20 47 54
FAX 20 23 70 54
www.usjpb.edu.ml
fsap2017@gmail.com
seydoutogola86@gmail.com

Founémakan SISSOKO est Maître Assistant en Droit Public à la Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP) de l'Université KURUKANFUGA de Bamako (UKB). Il est membre du laboratoire Gouvernance, Sociétés et Sécurité (LaGoSS) de la FSAP. Il est aussi membre de l'Ecole Doctorale : Droits, Economie, Sciences Sociales, Lettres et Arts du Mali (l'ED-DESSLA/Mali) de la dite Université. Il est aussi responsable de l'axe de recherche: le foncier, le développement urbain, le changement climatique. Il concentre ses recherches aussi sur : la décentralisation, la gouvernance, la sécurité alimentaire et l'environnement etc.

Founémakan SISSOKO
Faculté des Sciences Administratives et Politiques (FSAP)
Université « KURUKANFUGA » de Bamako (UKB)
Colline de Badalabougou
Tel: 20 20 48 75/20 20 47 54
FAX 20 23 70 54
www.usjpb.edu.ml
founemakan.sissoko@mesrs.ml