



RESEARCH ARTICLE

MARCHÉS FONCIERS ET ENJEUX DES ARRANGEMENTS MARCHANDS DE LA SOUS-PRÉFECTURE DE BOGUÉDIA DANS LA RÉGION DU HAUT-SASSANDRA (CÔTE D'IVOIRE)

KOFFI Koffi Gnamien Jean-claude¹, KONE Aboulaye¹ and KONAN Koffi*²

¹Département de Sociologie, Université Félix HOUPHOUËT-BOIGNY; ²Département de Sociologie et d'Anthropologie, Université Jean Lorougnon GUÉDE

ARTICLE INFO

Article History:

Received 18th June, 2026

Received in revised form

24th July, 2026

Accepted 26th August, 2026

Published online 30th September, 2026

Keywords:

Arrangements fonciers, Transaction foncière, Saturation foncière, Allochtone/Allogène, Boguédia/Côte d'Ivoire.

*Corresponding author:

KONAN Koffi

ABSTRACT

Créés dans un contexte de crise agro-foncière, les arrangements fonciers connaissent une évolution notable. Ces pratiques régissent les relations socio-économiques des agriculteurs de la Sous-Préfecture de Boguédia. Cet article met en lumière les enjeux des arrangements de marchés fonciers entre les populations locales et les populations non autochtones et migrantes. La recherche qualitative a été menée par observation directe, des entretiens semi-directifs et l'analyse documentaire. Cette étude a mobilisé comme outils de collecte de données, des guides d'entretien, une grille d'observation et une grille de recherche. Les résultats démontrent l'imbrication de l'économie morale et de l'économie de marché dans les transactions foncières à Boguédia. Face à la rareté des terres et aux difficultés administratives liées à la vente des terres des populations allochtones et allogènes, les acteurs privilégient d'autres formes d'arrangements (location, métayage, gage, prêt et tontine des terres) issues de l'économie morale. Ces arrangements reposent sur la confiance, le contrôle social, la solidarité et la résilience des acteurs impliqués. Ils permettent non seulement aux migrants d'accéder individuellement ou collectivement à la terre pour une période déterminée, mais engendrent également de nouveaux conflits fonciers intercommunautaires. Toutefois, ces conflits fonciers liés aux nouveaux arrangements contribuent à la restructuration de la société et de ses mécanismes de régulation.

Copyright©2026, KOFFI Koffi Gnamien Jean-claude et al. 2026. This is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Citation: KOFFI Koffi Gnamien Jean-claude, KONE Aboulaye and KONAN Koffi. 2026. "Marchés fonciers et enjeux des arrangements marchands de la Sous-Préfecture de Boguédia dans la région du Haut-Sassandra (Côte d'Ivoire)". *International Journal of Current Research*, 18, (09), 38218-38223.

INTRODUCTION

La gouvernance foncière en Afrique Occidentale Française (AOF) se caractérise par une dualité, voire une superposition de normes foncières : entre les règles locales et un système juridique et réglementaire étatique hérité par la colonisation. (Chauveau et Lavigne Delville, 2002). Ce pluralisme des normes foncières crée des conflits entre les acteurs intercommunautaires lors des transactions foncières. Pour éviter les risques de litiges, des dispositions juridiques et légales ont été instituées dans bon nombre de pays tels que : le Sénégal, le Burkina Faso et la Côte d'Ivoire, pour la réglementation et la sécurisation foncière. Dans cette perspective, en Côte d'Ivoire, l'adoption de la loi 1998 relative au domaine foncier présente l'immatriculation foncière comme un outil de transformation et d'uniformisation des droits coutumiers pour garantir les marchés fonciers. Dans ce projet de restructuration, la politique foncière est parvenue à la reconnaissance des pratiques locales et à l'encadrement des transactions foncières par la participation des acteurs locaux que sont : le Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR), la chefferie et les autorités administratives à savoir: le Sous-Préfet, le Directeur de

l'agriculture, etc. Ce processus de sécurisation se fait échos dans toutes les localités de la Côte d'Ivoire et la Sous-Préfecture de Boguédia ne se déroge pas à cette logique. Dans la Sous-Préfecture de Boguédia, le développement du marché foncier est substantiel à la monétarisation et au développement de l'économie de plantation avec le binôme café-cacao. De l'économie morale, pendant la période précoloniale, le marché foncier connaît de nos jours une dynamique avec l'essor de plusieurs pratiques d'arrangements. Conscient de la précarité de ces pratiques et des conflits suscités, l'Agence Foncière Rurale (AFOR) à travers le Projet d'Appui à l'Amélioration et à la mise en œuvre de la Politique Foncière Rurale (PAMOFOR) a entamé en 2018 la formation des acteurs locaux du secteur foncier. Des enquêtes ont été menées pour enregistrer et formaliser les parcelles villageoises.

Ce projet de sécurisation foncière a été renforcé par les apports des autorités administratives en collaboration avec les différentes chefferies. Ces acteurs ont sollicité des campagnes de sensibilisation et des séminaires de formation des paysans afin d'expliquer les modalités d'application de la loi foncière Ivoirienne et d'éviter les marchés fonciers non sécurisés. Ces acteurs ont mis l'accent sur la documentation des contrats

fonciers, se traduisant par des traces écrites et la légalisation des actes dans les services techniques de l'agriculture et de la Préfecture. En dépit des pratiques de sécurisation des contrats agraires traduites par les pratiques des actes et des conventions dans la localité, l'on observe une recrudescence des conflits entre les acquéreurs et les cédants. Ce constat conduit à une curiosité scientifique et suscite par la même occasion la question de recherche suivante : Quels sont les types d'arrangements suscités dans la localité de Boguédia ? Et en quoi ces arrangements fonciers finissent-ils par des conflits ?

METHODOLOGIE

L'étude s'est déroulée dans la Sous-Préfecture de Boguédia, située sur l'axe Daloa-Issia à 30 kilomètres de Daloa et à 15 kilomètres d'Issia. La Localité de Boguédia est limitée au Nord par la Sous-Préfecture de Daloa, au Sud par celle d'Issia. A l'Ouest, elle est limitée par la Sous-Préfecture de Gboguhé, à l'Est, par les Sous-Préfectures de Gadouan et Saïoua. Le choix de cette localité est consécutif à la récurrence des conflits fonciers intercommunautaires en lien avec les transactions agraires, depuis les années 2000. Les données factuelles du terrain ont été recueillies à la suite des techniques (observations, entretiens et recherche documentaire) et des outils de collectes de données (grille d'observation, guide d'entretien, grille documentaire). Ces données accordent une importance particulière à l'approche qualitative. Cette approche à travers la technique d'échantillonnage par raison a permis d'interroger (à travers des entretiens individuels et collectifs) 55 acteurs répartis comme suit : 01 chef de village, 05 notables, 02 chefs des communautés allochtones et allogènes, 30 chefs de ménages, 01 directeur du domaine foncier de la Sous-Préfecture de Boguédia, 04 secrétaires du Comité Villageois de Gestion Foncière (CVGF), 02 présidents des jeunes autochtones et migrants. Les données du terrain sont analysées sous le prisme de la théorie de l'acteur stratégique et la théorie de la résilience. La première théorie nous permet de connaître les stratégies mises en œuvre par les acteurs pour défendre leurs intérêts en accroissant leur marge de manœuvre. La terre est la zone d'incertitude que les acteurs (autochtones, allochtones et allogènes) veulent maîtriser. Les relations de pouvoir entraînent des conflits entre les acteurs. Cette théorie rencontre des limites dans l'explication des mécanismes de résilience et de résolution des conflits. Les mécanismes de résolution des conflits dans la société peuvent être expliqués par la théorie de la résilience. Cette théorie nous permet de comprendre la dynamique opérée autour des terres et de la société. Les arrangements fonciers développés au sein de la localité à l'étude connaissent une évolution significative aboutissant à des conflits intercommunautaires. Aussi la méthode dialectique a-t-elle permis de comprendre les contradictions et les transformations encourues dans la société bété en générale et de celle de Boguédia en particulier.

RESULTATS

Typologie d'arrangement dans la sous-préfecture de Boguédia : Dans la localité de Boguédia, les arrangements fonciers entre les autochtones et les migrants (allochtones et allogènes) se résument à la vente des terres, la location, au métayage et à la tontine des terres.

Vente des terres : La vente de la terre désigne le transfert définitif d'une parcelle d'un cédant à un acquéreur. Ici, la vente de la terre s'effectue entre un autochtone et allochtone ou un allogène. La marchandisation des terres dans la localité à l'étude est une pratique récente. Elle découle de la forte demande due à la valorisation des terres suite à la deuxième et troisième vague de migration dans la zone. De plus, le don aux allogènes et allochtones n'est plus pratiqué par les autochtones avec la saturation foncière. Cette réalité sociologique est traduite par L.T., chef de la communauté allogène qui affirme ceci : *« Ici pour ce que je sais, les migrants (autochtones et allogènes) qui sont propriétaires d'une parcelle ceux-là ont acheté la parcelle »*. Ainsi dans la localité de Boguédia, la terre est présentée comme un bien collectif appartenant aux différentes familles et tribus. Dans la tradition bété, la terre est la mère nourricière, un bien inaliénable. Dans cette perspective, le transfert de la terre aux allochtones et allogènes se faisait par don. De nos jours, le don a été remplacé par la vente. Cette situation est mise en exergue par F.R., un chef de ménage qui s'exprime en ces termes : *« Généralement quand il s'agit d'un "étranger" là, nous leur vendons la terre. Par exemple, si le propriétaire terrien dispose d'une terre, vous discutez du prix qu'il fixe et lorsque vous êtes d'accord, vous l'achetez »*.

De nos jours, la perception des autochtones sur la terre a changé avec la rareté de celle-ci. La terre a changé de valeur, elle est devenue un bien marchand. Toutefois, la commercialisation des terres est inscrite dans un processus complexe ayant plusieurs étapes. Ses étapes sont traduites par S. T. président du Comité Villageois de Gestion Foncière qui affirme ceci :

Pour acheter la terre, vous partez chez le chef de village en présence aussi du chef de famille. Dès lors vous entamez la procédure qui débute chez le chef et parfois se termine à la sous-préfecture. Mais lorsqu'il n'y avait pas de sous-préfecture on se limitait chez le chef du village en présence des témoins. La procédure se fait par écrit, vous et vos témoins signez le document et le propriétaire aussi.

En réalité, autrefois, la confiance était l'épine dorsale de la transaction de vente. Cette transaction se faisait de manière orale par les différents témoins. Aujourd'hui, la sécurisation de la transaction foncière est endossée à un papier impliquant les autorités locales et administratives et les témoins. Toutefois, certains propriétaires fonciers préfèrent la location des parcelles.

Location : Dans ce travail, la location est une pratique marchande. Elle désigne la cession d'une terre contre un loyer saisonnier ou annuel payé généralement avant la mise en valeur de la terre. A Boguédia, la pratique de location concerne dans une certaine mesure les cultures vivrières et mobilise principalement les femmes allogènes et autochtones. La pratique de location est expliquée par B. F., présidente des femmes allochtones qui précise sa pensée en ses termes : *« Quand on la loue aussi, c'est dans les normes ; on peut louer la terre sur trois à six mois, c'est généralement pour les cultures comme : le manioc, le riz, le maïs etc. Une fois qu'on termine la récolte de ces cultures, on redonne la terre au propriétaire »*. A partir de ce verbatim, l'on comprend aisément, que la location des terres est une transaction

monétaire ponctuelle. Cette ponctualité est fonction de la durée d'exploitation contractuelle. Celle-ci est saisonnière et concerne uniquement les cultures vivrières produisant sur un court et moyen terme. La courte période de location est un contrôle social produit par le propriétaire. Généralement, à la fin du contrat, pour une question de prudence, le propriétaire préfère attribuer la terre à d'autres acquéreurs. Outre la location qui renvoie à la monétarisation de l'économie rurale, le métayage est également pratiqué dans le pays bété.

Métayage ou le Troukatran : Cette pratique marchande consiste à la cession de la terre à un allochtone ou un allogène pour sa mise en valeur. L'acquéreur est ainsi au cœur de la mise en exploitation de la parcelle. Il a la charge de toutes les opérations agricoles : depuis l'achat des produits phytosanitaires, en passant par l'entretien, jusqu'à la récolte. Ainsi le métayage consiste-t-il au partage de la production agricole par un faire-valoir indirect. Il se pratique lorsque le cédant est dans l'incapacité financière de mettre en valeur son exploitation. A Boguédia, le métayage s'applique généralement dans les plantations de cacao, sur la production et rarement sur les terres. Aussi les populations pratiquent-elles deux (02) types de métayage. Le "Abougnon" le métayage à moitié et le "Aboussan" le métayage au tiers. Monsieur S. R., notable de la communauté allochtone donne des détails sur l'Abougnon en ces termes : « *Concernant l'Abougnon on met la terre totalement vierge en valeur avec le témoignage des différents chefs de communautés et après on la partage en part égale y compris les plantes* ». A travers ce verbatim, on constate que l'Abougnon se pratique lorsque la mise en valeur ou l'investissement de la production est énorme. Cette pratique se fonde généralement sur la confiance et l'oralité. Le capital d'investissement de l'acquéreur dans cette pratique est souvent plus élevé que celui de l'Aboussan. La pratique de l'Aboussan est expliquée par O. D., le chef de communauté allogène autochtone qui soutient que :

Lorsque nous engageons une personne au niveau de la plantation déjà en production, nous convenons avec le travailleur de faire un partage sur un tiers de la production du champ. Par exemple : j'ai un champ de cacao déjà en production. L'acquéreur travaille dans le champ et lorsque la récolte est faite et qu'on récolte trois sacs de cacao, l'acquéreur prend un (1) sac et le cédant prend deux (2). Cette forme de contrat est le partage en trois.

En réalité, cette forme d'arrangement foncier constitue une aide agricole compte tenu de la cherté et de la rareté des ouvriers saisonniers. L'une des caractéristiques de l'Aboussan est que : le partage s'effectue toujours devant le propriétaire de la terre. Il est à noter que le métayage en tant que pratique foncière revêt une dominance sociale. Elle est sujette plus à des règles d'affinité et de confiance qu'aux principes marchands. En plus de cette pratique, il convient de souligner le gage et les tontines.

Gage: Cette pratique consiste à une cession de la parcelle de terre à un tiers contre un prêt financier du propriétaire et dont le remboursement s'effectue dans un délai prédéterminé. Le gage se déroule généralement lorsque le détenteur de la parcelle est confronté à des difficultés financières pour faire face à des besoins quotidiens ponctuels ou à l'occasion des

événements heureux comme le mariage, le baptême ou comme des événements malheureux tels que : la maladie, les funérailles, etc. Le processus de cette pratique est explicité par O. F., un chef de famille allogène qui affirme ceci :

Lorsque qu'une personne (propriétaire foncier) veut mettre en garant son champ, il va voir un acteur qu'il trouve capable d'accepter la garantie. Il propose par exemple sa plantation pour une garantie de 200,000fcfa remboursables sur six mois. Alors si ce dernier est d'accord pour lui prêter cet argent, une décharge est signée par les deux. Le processus se poursuit jusqu'à ce que le délai arrive et que le propriétaire récupère sa plantation.

Ainsi la parcelle de terre constitue-t-elle un aval pour le remboursement de la dette contractée par le cédant. Le remboursement de la somme due se fait en nature par l'exploitation des parcelles. Par ailleurs, il faut noter que les bénéficiaires sont généralement les allochtones sénoufos, qui sont souvent organisés en groupe d'entraide appelé « société ». L'évolution des rapports fonciers a entraîné aussi les tontines des terres.

Tontine des terres : Les tontines des terres sont des pratiques récentes. Elles proviennent de l'indisponibilité des terres primaires et des pressions foncières. Cette pratique consiste à céder une parcelle de terre à une organisation d'individus appelée *société* pour un contrat à durée prédéfini par les deux parties. Les membres de cette organisation cotisent pour la location de cette parcelle de terre. La société est composée généralement de jeunes ou de femmes sans terres ayant un objectif en commun. Les membres mettent en place un mécanisme endogène, un calendrier de rotation d'exploitation ou chaque membre bénéficie de la parcelle. En effet, la parcelle acquise est exploitée successivement par les membres et chaque individu est aidé par les autres acteurs dans les travaux champêtres. La logique sous-jacente de cette pratique innovante est mise en lumière par Monsieur S. K., le chef de la communauté allochtone en ses termes :

Nous ne pratiquons pas particulièrement un contrat comme le font d'autres. Chez nous les Sénoufos, nous travaillons en famille. Nos enfants font parfois la tontine des travaux champêtres avec des amis. En effet la tontine d'abord est un groupe de personnes qui se mettent ensemble pour un objectif commun. Alors la tontine de travaux champêtres consiste pour un groupe d'acteurs de faire un programme en fonction de chaque membre afin de pouvoir accomplir tour à tour les travaux dans les champs de chaque membre de la tontine.

Au regard de cette expérience de vie, la tontine est une résilience, une adaptation d'inclusion des jeunes et des sans-terres. Cette stratégie est un mode hybride qui se situe à la fois entre la logique communautaire guidée par la solidarité et la logique économique marquée par l'investissement collectif des membres. En somme, avec la raréfaction des terres cultivables due à la pression foncière, la contractualisation des terres ont évolué vers d'autres formes incluant le planter-partager, le gage et les tontines de terres. Ces arrangements fonciers entraînent souvent des conflits entre les différentes parties.

Evolution des arrangements en conflits : La contestation de la contractualisation des terres en milieu rural constitue une

préoccupation majeure pour les autorités administratives et villageoises. Les contestations induisent inéluctablement à des conflits entre les différentes communautés impliquées au sein de la société. Cette ~~présente~~ partie laisse transparaître des différents conflits liés aux arrangements fonciers à Boguédia. En effet, dans la localité à l'étude, les conflits fonciers sont liés à trois (03) types de conflits, à savoir : les conflits de délimitation, les conflits de non-respect des clauses des contrats et les conflits d'autochtonie.

Conflits de délimitation : Les conflits de délimitation sont des conflits de revendications, qui découlent de la non-maîtrise des limites des parcelles entre le cédant et l'acquéreur. Ils proviennent aussi de la conquête, de la colonisation frauduleuse des terres d'un cédant par un acquéreur. D. F., chef de lignage autochtone fait écho de ce type de conflit en ses termes :

Un dioula peut t'acheter aujourd'hui demi-hectare dans ta portion de terre, mais au moment de t'en rendre compte le demi hectare devient trois à quatre hectares. Pour être bref ils nous volent. C'est ce qui provoque les querelles. Pourtant, c'est mentionné sur les papiers demi hectare mais sur le terrain ce n'est pas demi c'est ce qui emmène les conflits.

En milieu rural, la sécurisation foncière à travers la délimitation des parcelles est une préoccupation majeure. Le bornage ou encore les limites des différentes parcelles sont généralement marquées par les frontières naturelles (gros arbres, cours d'eau, etc.). Par conséquent, lorsque ces frontières n'existent plus, les incertitudes naissent ainsi que les litiges. Sur le terrain, l'expérience montre qu'après les transactions foncières, les acquéreurs ne se fondent plus sur les papiers pour la mise en valeur de la parcelle. Aussi pouvons-nous souligner la cupidité de certains acteurs, qui occupent illégalement les parcelles des cédants.

Conflits de légitimité : Les conflits de légitimité sont des conflits, qui découlent de la contestation du statut du propriétaire coutumier ou familial. Ils proviennent également de la non-reconnaissance des contrats antérieurs par les ayants droits, à la suite d'une clause entre les propriétaires et les acquéreurs. Les raisons de ce type de conflit sont expliquées ici par S.I. le président des jeunes allogènes qui affirme que : *« Les conflits sont récurrents parce que les bétés ne respectent pas les clauses des contrats. A un moment donné, lorsque l'autochtone avec qui on achète la terre décède, ses parents demandent à ce qu'on renouvelle les papiers sinon ils récupèrent la terre ».*

En réalité, dans la conscience collective autochtone, la détention d'un document, d'un papier ne légitime pas l'acquisition définitive d'une parcelle. L'acquisition est tributaire à l'autorité du patriarche ou du gestionnaire vivant, qui est le garant de la transaction foncière. Ainsi le décès du garant met-il à rude épreuve tous les contrats fonciers avec les acquéreurs. Cette logique se justifie également par le fait que, les parcelles sont des propriétés familiales et collectives. Par ailleurs, des contestations de la légitimité ne sont pas liées au décès des gestionnaires. D. S., chef de la communauté allochtone justifie ce point de vue à travers ce récit :

Les fondements des conflits sont de différents sources. Il y a des autochtones qui vendent la terre aux "étrangers"

et après leurs frères viennent et s'opposent à cette vente. C'est généralement ce qui se passe ici avec les autochtones, le petit frère vend la terre et le grand frère revendique, c'est notre grand problème avec eux.

A travers ce verbatim, nous pouvons dire que les conflits proviennent des litiges intrafamiliaux et intergénérationnels. En effet, les conflits constituent pour les jeunes une stratégie de repositionnement social et de revendication de leur statut d'acteurs autochtones sans terre. Ils permettent d'intégration et de posséder certaines parcelles ~~céder~~ cédées aux allochtones et allogènes.

Conflits d'autochtonie : On entend par conflits d'autochtonie, l'ensemble des conflits liés à la revendication des droits exclusif des autochtones sur l'ensemble des terres détenues par les allochtones et les allogènes. Ces conflits se déroulent généralement en période de crise politico-foncière plus précisément en contexte électoral. Cette réalité sociologique est expliquée par D. G., un notable allogène qui affirme que : *« Les conflits fonciers se font à cause de la politique. Lorsque les élections ~~approches~~ approchent nos tuteurs divulguent des propos malsains en nous disant de rentrer chez ~~vous~~ nous, tout ça à cause de nos plantations ».* De ce qui précède, on constate un enchaînement de la politique dans le foncier. En effet, le spectre politique alimente l'acceptation et le rejet des allochtones et des allogènes. Face à la crise politique, les propriétaires terriens font un repli identitaire et ne respectent plus les engagements fonciers avec les allochtones et les allogènes.

Mode de règlement des conflits : Trois (03) modes ont été identifiés par les acteurs pour le règlement des conflits fonciers dans la localité de Boguédia. Il s'agit du renforcement des procédures administratives, de l'association de la famille dans les négociations et la promotion de la location des terres.

Renforcement des procédures administratives : On entend par renforcement des procédures administratives, l'ensemble des actions permettant la fiabilisation et la sécurisation durable des contrats fonciers entre les cédants et les acquéreurs. Ces actions visent également à la formalisation et à la crédibilisation des étapes par la mise en place d'un mécanisme de suivi et de contrôle des documents de contrats. Cette étape est recommandée par S.R., notable autochtone qui affirme en substance ce qui suit :

Moi je pense que la seule façon de mettre un terme aux conflits fonciers c'est l'acquisition du certificat foncier en bonne et due forme. Avec le consentement du propriétaire terrien parce que je crois fermement que le certificat foncier peut mettre tout le monde d'accord pour éviter les conflits fonciers.

A travers ce récit, la facilitation de la délivrance du certificat foncier est un atout pour freiner les conflits intercommunautaires. Cette facilitation est substantielle à l'allègement des procédures légales administratives d'obtention du document certifié. Elle se traduit également par la réduction des coûts et la subvention des ceux-ci par l'Etat. Aussi cette affirmation montre-t-elle la responsabilisation des acteurs impliqués dans les transactions foncières.

Association de la famille dans les négociations : La terre est un bien communautaire dans la société bété. Cette communautarisation de la terre implique plusieurs acteurs autour du bien foncier. Ainsi, pour éviter les remises en cause de contrats et les conflits après les transferts fonciers, il serait judicieux d'associer tous les membres de la famille élargie au contrat. Cette idée est partagée par S.T., chef de famille de la communauté allogène qui exprime sa pensée en ses termes : *« La solution que je propose est qu'avant la signature d'un contrat ou avant d'effectuer une transaction foncière, il faut que les autorités villageoises informent, prennent l'avis de la famille pour que la vente aboutisse sans aucun problème »*. A travers ce discours, la conjonction de l'information et de la décision de tous les membres de la famille demeure une exigence à la solidité des contrats fonciers. Cette posture implique la prise en compte et le ressentiment de toutes les catégories sociales des familles.

Promotion de la location : Dans cette étude, la promotion de la location foncière renvoie aux actions des autorités locales et administratives, permettant l'encouragement, l'incitation des propriétaires terriens de la nécessité à adopter des contrats fonciers à durée déterminée. La priorisation et la valorisation de la pratique de la location dans les arrangements fonciers est un moyen de réduction des conflits intercommunautaires. Cette situation est justifiée par P. D., chef de la communauté autochtone, qui pense que :

Pour éviter définitivement ces conflits, il faut que nous changions la façon dont on passe la terre aux "étrangers". La chose la mieux à faire pour moi, c'est la location qui peut freiner un peu les conflits c'est à dire quand une personne vient et veut travailler elle loue la terre cinq ans ou sept ans elle travaille, elle retire ce qu'elle a dépensé et puis la terre revient au propriétaire, moi je crois que c'est ça qui peut qui peut faire changer les choses.

Ainsi, il convient de sensibiliser les acteurs à la location afin que ces derniers adoptent les pratiques liées à ce type d'opération foncière.

DISCUSSION

Cette étude sur les marchés fonciers et enjeux des arrangements marchands de la Sous-Préfecture de Boguédia dans la région du Haut-Sassandra a permis d'atteindre trois résultats essentiels, à savoir : la typologie des arrangements, les conflits issus de ces arrangements et les propositions de résolution de ces conflits. Le premier résultat de la présente étude a montré, que dans la localité de Boguédia, il existe 05 types d'arrangements fonciers, à avoir : la vente, la location, le métayage, le gage et la tontine des terres. Contrairement à cette étude, celle de S. Ndiaye (2022) a dénombré quatre types que sont : le prêt, la location, le NAVETANA-REMPECIIM (une forme d'arrangement à géométrie variable) et diverses formules d'arrangements entre promoteur et exploitant après aménagement des terres. Bien que ces deux études aient débouché sur des différentes typologies, il convient néanmoins de reconnaître, qu'historiquement les droits fonciers en milieu rural de l'Afrique de l'Ouest reposent sur les logiques coutumières transmises depuis la période précoloniale. Généralement, le transfert des droits fonciers est détenu et géré par les gestionnaires coutumiers ou lignagers (J-P. Colin,

2017). Les transactions foncières entre les autochtones détenteurs exclusifs des terres et les allochtones et allogènes étaient régies par le tutorat. Pendant la période coloniale et postcoloniale, les transactions foncières vont contrairement au nouveau cadre légitimé par la marchandisation des rapports fonciers (M. Koné et J.P. Chauveau, 1998). Ainsi la question des arrangements fonciers en matière d'accès à la terre a-t-elle suscité quelques réflexions. Au Burkina Faso, S. Karambiri (2022, p.297) est parvenu à montrer que : « la raréfaction des arrangements fonciers coutumiers au profit des pratiques foncières monétarisées émergentes (locations et ventes) entraînent des conflits par les remises en cause des accords passés, d'autant plus que ces transactions monétarisées se concluent généralement dans l'informel ». Pour Lavigne P. Delville (2014), les marchés fonciers depuis la période coloniale ont été institués dans un contexte flou et peu réglementé sous le régime du code civil. Cette situation imprécise des transactions foncières est selon cet auteur à l'origine de nombreux conflits entre les différents acteurs. L'introduction du système d'immatriculation constitue une réponse aux conflits. En ce concerne les propositions de résolution des conflits fonciers, H. D. Roberto (2021, p.7), dans son étude a identifié les principales sources de conflits et les modes de sécurisation des transactions à Madagascar.

Quant à G. Kouamé (2018), l'évolution du cadre juridique et légal grâce à la formalisation du certificat foncier et le titre foncier a permis de lutter contre la recrudescence de la marchandisation illégale des terres. Elle a fortement contribué à la sécurisation des marchés foncier en Côte d'Ivoire. Pour lui, les dispositions institutionnelles ont permis la réduction significative des conflits inter-ethniques en zones forestières. Selon l'auteur, les transformations autour des droits coutumiers sont à saluer, car ils sont perçus comme inappropriés pour garantir les investissements économiques. Toutefois, quelques conflits sont survenus sur le terrain, car le Plan Foncier Rural a servi de prétexte aux communautés autochtones pour contester les droits fonciers transférés aux migrants.

CONCLUSION

Au terme de ce qui précède, il convient de dire que les arrangements fonciers constituent des stratégies de résilience permettant de résoudre les questions de la raréfaction des terres et de l'intégration des allochtones et allogènes dans la société rurale Bété. Ainsi, la monétarisation des contrats fonciers permet non seulement la valorisation des terres, mais également répond à la satisfaction des besoins des populations autochtones. Les arrangements fonciers récents sont en réalité des dispositions pratiques pour éviter des tensions intercommunautaires. C'est pourquoi, lors de la marchandisation des terres, les dispositions administratives et locales de sécurisation sont prises pour éviter les conflits intercommunautaires. Ces dispositions se matérialisent par la présence de papiers émanant des autorités administratives et locales. Toutefois, en dépit de ces dispositions quelques rares conflits sont toujours présents dans la société. En fonction de la rareté des terres, les autochtones préfèrent pratiquer la location, le gage, le métayage, le prêt et la tontine des terres. Ces formes d'arrangements permettent de résoudre les difficultés, les besoins des acteurs. Elles permettent le réajustement des mécanismes de régulation des conflits de la société.

REFERENCES

- Colin Jean-Philippe, 2017, Sécuriser les transactions foncières marchandes en Afrique de l'Ouest rurale, « Comité technique « Foncier & développement », *DES FICHES PÉDAGOGIQUES*, pp. 1-4.
- Di Roberto Hadrien, 2021, Les conflits fonciers et leur résolution à l'échelle locale dans un contexte de marchandisation de la terre. Une étude de cas dans les Hautes Terres à Madagascar. Collection Recherche. Paris, Comité Technique Foncier et Développement (AFD-MEAE), 91p.https://www.foncier-developpement.fr/wp-content/uploads/2021_Conflits-foncier-Madagascar-H.-Di-Roberto.pdf. Consulté le 21 juillet 2026.
- Karambiri Souleymane, 2022, Gouvernance et transformations foncières dans les communes rurales de Boudry et de Mogtédou, Centre Universitaire de Gaoua, Université Nazi BONI, Burkina Faso, Revue Akofena, spécial n°08, Vol.2, pp. 297-312. <https://www.revue-akofena.com/wp-content/uploads/2022/05/24-T06v02-18-Souleymane-KARAMBIRI-pp.297-312.pdf>. Consulté le 21 juillet 2026.
- Koné Mariatou et Chauveau Jean-Pierre, 1998, Décentralisation de la Gestion Foncière et "Petits Reçus" : Pluralisme des Règles, Pratiques Locales et Régulation Politique dans le Centre-Ouest-Ivoirien, Bulletin de l'APAD, n16
- Kouamé Georges, 2018, La loi foncière rurale ivoirienne de 1998 à la croisée des chemins vers un réaménagement du cadre légal et des procédures ? p. 28
- Lavigne Delville Philippe, Les transactions foncières et marchés fonciers ruraux et péri-urbains au Sénégal, *REGARDS SUR LE FONCIER* no 18
- Ndiaye Sambou, 2022, Étude Exploratoire sur les types d'arrangements fonciers en milieu rural : l'expérience du département de Podor, École chercheurs sur les transactions et marchés fonciers en Afrique, le 11 avril 2022, UGB/ IPAR, 16p. <https://ipar.sn/wp-content/uploads/2024/08/Etude-Exploratoire-sur-les-types-darrangements-fonciers-en-milieu-rural-lexperience-du-departement-de-Podor.pdf>. Consulté le 21 juillet 2026.
- N'goran Gérard K., 2016, Sens et fonctions des arrangements fonciers dans les pratiques agricoles du département d'Oumé (Centre-ouest ivoirien) KASA BYA KASA, EDUCI n° 31, pp. 128-148
