

Stratégies d'accès et sécurisation foncière en périphérie de Kolda (Sénégal)

Yaya DIALLO

*Docteur en Géographie et Aménagement,
Laboratoire de Géomatique et d'Environnement (LGE),
Université Assane Seck,
Ziguinchor – Sénégal,
Email : y.diallo795@zig.univ.sn*

Date de soumission : 14-02-2026

Date de publication : 31-03-2026

Doi : <https://dx.doi.org/10.4314/akiri.v4i2.50>

Résumé

L'expansion rapide de la ville de Kolda a favorisé une urbanisation anarchique à la périphérie. L'acquisition foncière y est fortement influencée par des logiques coutumières, des pratiques informelles, et des interventions irrégulières des acteurs publics et privés. Cette diversité des voies d'accès au foncier génère une insécurité foncière et stimule l'utilisation de divers mécanismes de sécurisation des propriétés. Cette étude analyse les stratégies d'accès à la propriété foncière et les mécanismes de sécurisation mis en œuvre par les ménages acquéreurs à la périphérie de la ville de Kolda. La méthodologie de recherche associe analyse documentaire, enquêtes de terrain, entretiens et photographies en guise d'illustrations. Les résultats de recherche montrent que l'achat (50,4%), l'héritage (39%) et l'attribution (7,2%) constituent les principaux modes d'accès à la propriété foncière. La position géographique (53,8%), l'aménagement du terrain (22,2%) et l'existence de permis d'occuper (17,8%), constituent les critères d'achats des parcelles. Les prix varient moins d'1.000.000 F CFA (49,2%), entre 1 et 5 millions F CFA (31,8%) et plus de 5 millions (13%). L'acte de vente (57,8%), le permis d'habiter (24,6%) et le bail (12,6%), constituent les documents de sécurisation de la propriété foncière. Ces résultats révèlent une hybridation entre normes coutumières et instruments administratifs formels, traduisant une gouvernance foncière fragmentée en contexte d'urbanisation périphérique.

Mots clés : Périphérie, modalités d'accès, foncier, sécurisation, Kolda.

Strategies for access to and securing land tenure on the outskirts of Kolda

Abstract

The rapid expansion of the city of Kolda has fostered uncontrolled urbanization on its outskirts. Land acquisition there is heavily influenced by customary practices, informal arrangements, and irregular interventions by public and private actors. This diversity of land access pathways generates land insecurity and stimulates the use of various property security mechanisms. This study analyzes the land acquisition strategies and security mechanisms implemented by purchasing households on the outskirts of Kolda. The research methodology combines document analysis, field surveys, interviews, and photographs for illustration. The research results show that purchase (50.4%), inheritance (39%), and allocation (7.2%) are the main modes of accessing land ownership. Geographic location (53.8%), land development (22.2%), and the existence of occupancy permits (17.8%) are the criteria for purchasing plots. Prices range from less than 1, 000,000 CFA francs (49.2%), between 1 and 5 million CFA francs (31.8%), and more than 5 million (13%). The deed of sale (57.8%), the

occupancy permit (24.6%), and the lease (12.6%) are the documents used to secure land ownership. These results reveal a hybrid system combining customary norms and formal administrative instruments, reflecting fragmented land governance in the context of peripheral urbanization.

Keywords: Periphery, access methods, land, land tenure security, Kolda.

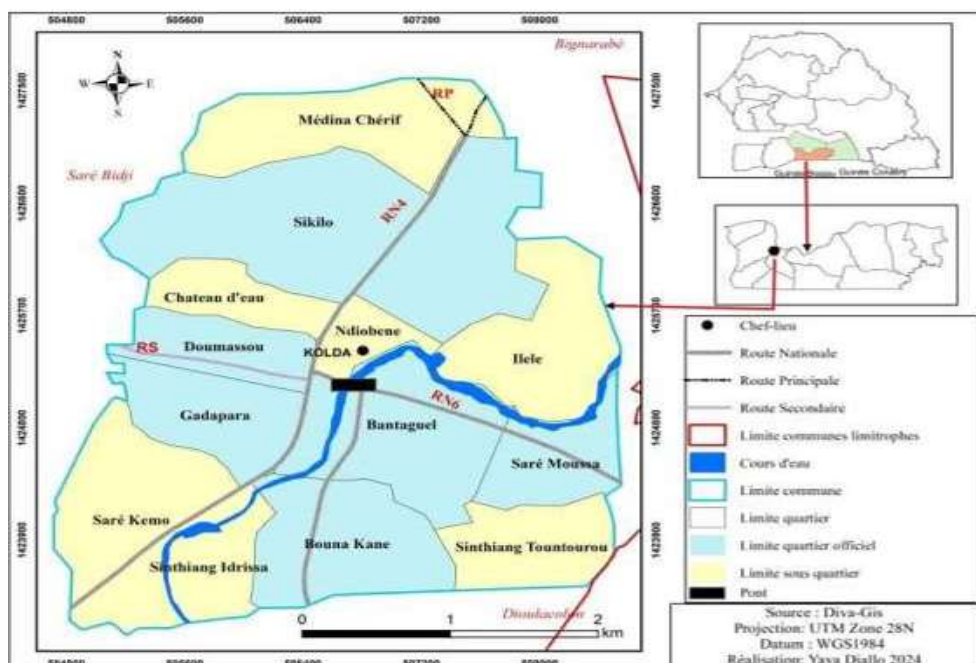
Introduction

Dans le monde, la terre constitue la toile de fond de toutes les dynamiques de développement. Elle est le fondement de la plupart des activités humaines et présente à la fois des valeurs économiques, juridiques et sociales. Dans les sociétés traditionnelles africaines, la terre constituait un bien commun et sacré dont l'importance se résumait aux pratiques agricoles et pastorales pour la survie de la communauté (Y. Dziwonou, 2003 : 174). Toutefois, aujourd'hui, avec « la colonisation qu'a connue le continent africain, elle a changé de statut. Les conceptions sacrales, indivises et inaliénables de la terre ont radicalement cédé à de nouveaux enjeux dans le contexte capitaliste qui a consacré la primauté de sa valeur marchande » (F. Hetcheli et al., 2018 : 7) Dans cette nouvelle approche, le foncier constitue un objet que les acteurs spéculent afin de tirer les revenus financiers. Cette pratique est encore plus courante en milieu urbain et périurbain où cette ressource entre de plus en plus dans le « système de l'économie capitaliste » (B. Bernier, 1978 : 190).

Au Sénégal, la ville de Kolda connaît une expansion démographique et spatiale soutenue, consécutive à un fort accroissement naturel, aux migrations résidentielles et aux pratiques foncières des particuliers dans un contexte de libéralisme foncier. Son extension continue a entraîné l'absorption des terres agricoles et des anciens villages situés en périphérie. Cette dynamique a entraîné l'émergence progressive de quartiers périphériques où la forte demande en terrains destinés à l'habitat et aux équipements socio-économiques a nourri une spéculation multiforme. Les modes d'accès au foncier sont entretenus par une kyrielle d'acteurs qui interagissent dans le marché foncier résidentiel. Chaque acteur cherche à atteindre les objectifs qui guident ses logiques d'action même si elles s'inscrivent en déphasage avec les textes domaniaux encadrant les transactions foncières en milieu urbain et périurbain. En conséquence, 50 % des occupations à la périphérie de la ville ne disposent pas de titre de propriété ou de permis d'occuper (B. Solly et al., 2020 : 417). Cette situation interroge les stratégies développées par les ménages pour accéder au foncier et sécuriser leurs droits dans un environnement caractérisé par le pluralisme normatif. Ainsi, quelles stratégies les ménages acquéreurs développent-ils pour accéder à la propriété foncière ? Et comment sécurisent-ils leurs droits de propriété ?

La présente étude analyse les différentes stratégies d'accès au foncier développées par les ménages et les mécanismes de sécurisation à la périphérie de la ville de Kolda (Figure 1).

Figure 1 : Localisation de la ville de Kolda



La ville de Kolda est située au sud du Sénégal. Elle est traversée par la route nationale numéro 6 qui relie Tambacounda à Ziguinchor. C'est une ville qui est traversée du Nord-Est au Sud-Ouest par le fleuve Casamance. Celui-ci parcourt la partie la plus basse et divise la ville en deux parties reliées entre elles par le pont Abou Diallo. Elle est limitée au nord-est par la commune de Bignarabé, au sud-est et à l'est par la commune de Dioulacolone et à l'ouest et au nord-ouest par la commune de Saré Bidji. Cette recherche s'inscrit dans une perspective d'analyse des dynamiques foncières urbaines en contexte de gouvernance fragmentée. Ainsi, la section suivante présente le matériel mobilisé et les méthodes de collecte et de traitement des données.

1. Matériel et méthodes

Des méthodes de recherche qualitative et quantitative ont été utilisées pour la collecte des données. Pour les données quantitatives, un questionnaire a été soumis aux chefs de ménages de cinq quartiers périphériques (Médina Chérif, Ilèle, Sinthiang Tountourou, Afia et Centre polyvalent). Le choix des quartiers s'explique par leur intégration récente dans le tissu urbain, la disponibilité de réserves foncières, la dynamique des transactions foncières, ainsi que par les contestations de propriété et les conflits éclatant entre acteurs. Au total, nous avons

interrogé 365 chefs de ménages entre juin et décembre 2024, en raison de 73¹ par quartier. La méthode d'échantillonnage aléatoire a été choisie avec un pas de sondage de 4. Le questionnaire porte sur les stratégies d'accès à la propriété foncière, les critères et prix d'achat des parcelles, leurs sources de financement et dimensions, et les documents officiels garantissant la sécurité de la propriété. Pour la collecte des données qualitatives, des guides d'entretien ont été adressés aux différents acteurs ayant un mandat dans la gestion foncière de la ville de Kolda. Il s'agit principalement de représentants des municipalités de Kolda, Dioulacolon, Saré Bidji et Bignarabé, du Cadastre, des Domaines, de l'Urbanisme et des acteurs institutionnels locaux dont les notaires, les autorités coutumières et les chefs de quartier. Le but poursuivi à travers ces différents interviews, était d'amener chaque acteur à nous parler de la nature de ses interventions sur le terrain et, au besoin, sa stratégie ou celle de l'institution qu'il représente dans la production et la gouvernance du foncier de la ville de Kolda. Enfin, des séances d'observations directes et de prises de photos en guise d'illustration ont complété la collecte des données. Les données utilisées ont été collectées via KoboCollect puis exportées vers Excel pour l'analyse statistique descriptive et la production graphique. ArcGIS a été utilisé pour la cartographie de la zone d'étude. La combinaison de ces différentes techniques de recherche a permis d'obtenir les résultats suivants.

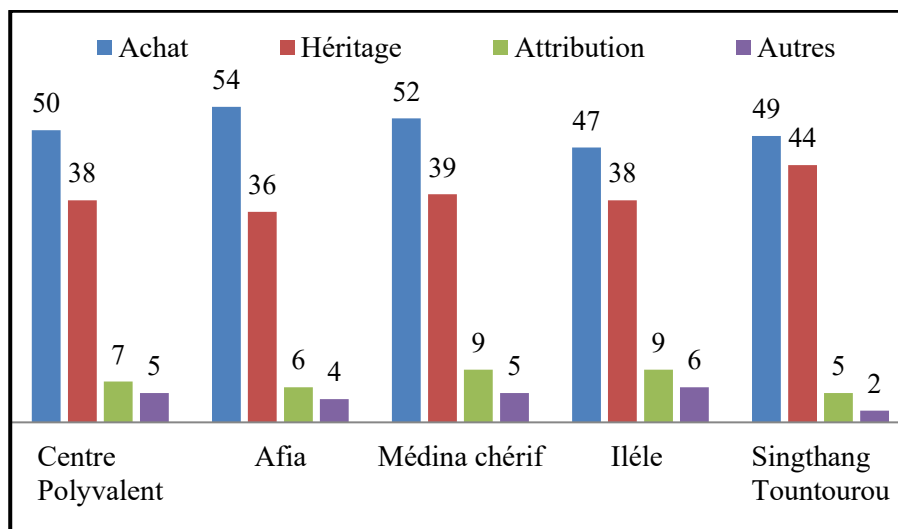
2. Résultats

2.1. Des modes d'accès au foncier dominés par l'achat

À la périphérie de la ville de Kolda, en raison de la pression de l'urbanisation et la quête de la propriété individuelle, l'achat se présente comme la voie la plus rapide d'accès au foncier (Figure 2).

¹Ces données proviennent des résultats de notre Thèse de Doctorat où nous avons utilisé la méthode de Bernoulli. Celle-ci, connaissant la population totale, permet de déterminer l'échantillon d'enquête avec une marge d'erreur de 0,05 % et un niveau de confiance 99 %. C'est ainsi que nous avons utilisé l'effectif total de la population de la ville de Kolda de 2022 qui est de 107 200 habitants, selon les résultats des projections de l'ANSD de 2013 de la population Sénégalaise par région jusqu'en 2025. L'application numérique nous a permis d'avoir un échantillon de 660 ménages, réparti dans 9 quartiers, sur un total de 15. Le choix de la répartition par quota équitable s'explique par le fait que certains quartiers périphériques, dont Ilèle et Sinthiang Tountourou, ne disposaient pas de données démographiques officielles, compilables avec celles des quartiers centraux et péri-centraux. Sur ce, la seule répartition possible est celle par quota équitable, soit 73 ménages à enquêter par quartier.

Figure 2 : Répartition des ménages (%) suivant les modes d'accès à la propriété foncière



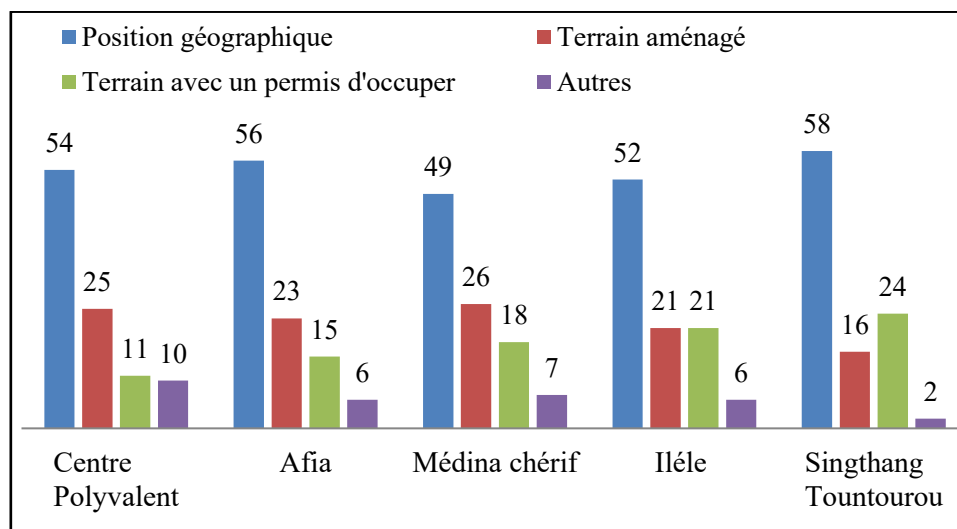
Source : enquêtes de terrain, 2024

Les données de la figure 2 indiquent la prédominance de l'achat comme mode d'accès à la propriété foncière (50,4%). En effet, les migrations résidentielles, intra-urbaines et sous régionales caractéristiques de la ville depuis sa naissance ont consacré l'arrivée de milliers de populations dans la ville. Ces dernières, n'ayant pas souvent de liens familiaux avec les autorités coutumières, détentrices de foncier, ne peuvent accéder au foncier que par l'achat. L'importance de l'héritage (39%) est liée au passage très récent des terres rurales en terrains urbains. Ce mode d'accès au foncier concerne d'anciens agriculteurs ayant obtenu leurs parcelles sous le régime coutumier. Celui-ci, leur a conféré des droits de jouissance, socialement validés. Les coopératives d'habitat du secteur de l'enseignement et de la santé ont permis quelques chefs de ménages qui y sont en exercice d'accéder à la propriété par attribution (7,2%). D'autres chefs de ménages ont accédé à la propriété foncière par prêt de la part d'un parent ou ami sans contrepartie formelle en argent ou en nature. L'achat des parcelles est associé à un certain nombre de critères, qu'il convient d'analyser.

2.2. Des parcelles caractérisées par la diversité de leurs critères d'achat

Le prestige lié à la possession d'une parcelle explique la considération de certains critères lors de son choix quel que soit le prix à payer (Figure 3).

Figure 3 : Répartition des propriétaires (%) selon le critère de choix du terrain



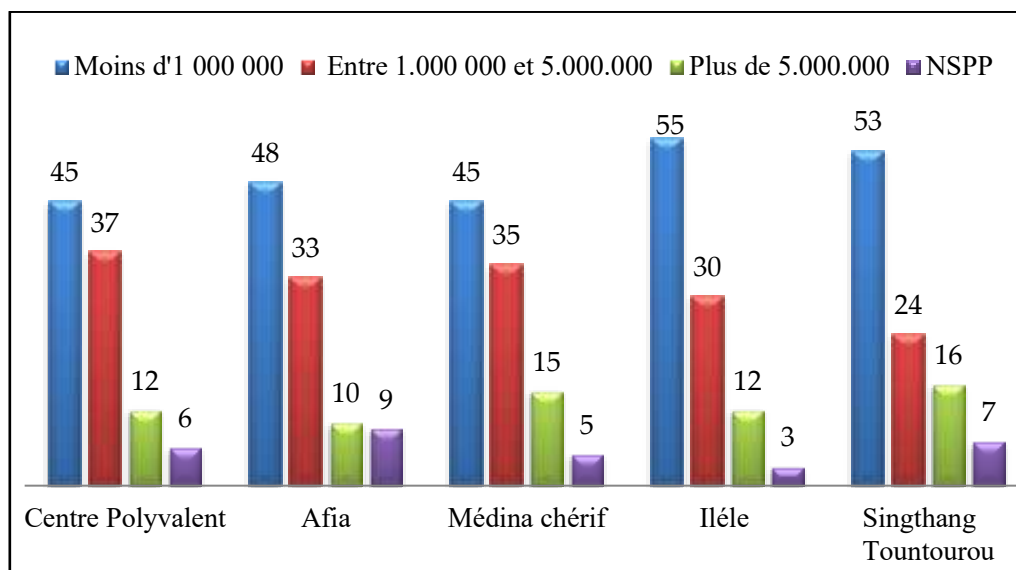
Source : enquêtes de terrain, 2024

La position géographique du terrain (53,8%) constitue le critère qui a guidé le plus le choix des ménages dans l'achat de leurs parcelles d'habitation. Cette position géographique est associée à des considérations telles que la proximité aux infrastructures sociales de base, aux services de la ville et aux routes principales. L'aménagement du terrain (22,2%) traduit l'intérêt accordé aux ménages à la viabilité, à l'accessibilité des infrastructures fondamentales (routes, réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) et à une garantie de la sécurité de leur investissement. Les terrains achetés sur la base d'un permis d'occuper (17,8%) y sont moins importants. Cela démontre la dynamique des pratiques coutumières et des arrangements sociaux au détriment des garanties administratives à la périphérie. Globalement, les ménages acquéreurs mettent l'accent sur l'emplacement et l'aménagement au dépend de la sécurité juridique. Certains ménages autochtones ont acquis leur propriété de leurs aïeux sous le régime coutumier. Ces parcelles se caractérisent par la diversité des prix d'achat.

2.3. Des prix d'achat de parcelles très évolutifs

Le marché foncier de la ville de Kolda est caractérisé, cette dernière décennie (2010-2020), par la hausse importante du prix du foncier (Figure 4).

Figure 4 : Répartition des acquéreurs (%) selon le prix d'achat de leurs parcelles



Source : enquêtes de terrain, 2024

Les données de la figure 4 montrent l'importance des terrains achetés en dessous d'1 million (49,2%) et entre 1 et 5 millions F CFA (31,8%) à la périphérie. Quelques chefs de ménages y ont acheté leurs terrains plus de 5 millions de F CFA (13%). En effet, avec la cherté du foncier au centre-ville et au péricentre, la solution revient donc à convoiter les quartiers périphériques en cours d'urbanisation. Les propos de M. Biaye, fonctionnaire résident à Afia illustrent parfaitement cette situation :

Pour un fonctionnaire, au salaire modeste, par exemple moins de 500.000 F CFA, s'il ne contracte pas un prêt bancaire, il doit économiser la moitié de son salaire pendant des années pour s'offrir une parcelle constructible de 500 m² dans les quartiers centraux. Et plus on s'éloigne de la ville, plus la période d'économie nécessaire est courte. De ce fait, la plupart des acquéreurs (toutes catégories professionnelles confondues) préfère se déplacer dans les territoires périphériques où ils mettront moins de temps pour devenir propriétaire d'une parcelle à bâtir.

Ce récit révèle les inégalités sociales d'accès au foncier urbain et les mécanismes de différenciation socio-spatiale à Kolda. Le foncier devient un marqueur de stratification sociale et d'une périurbanisation contrainte. Les ménages à capacité financière réduite sont exclus des espaces centraux et repoussés vers les marges urbaines. La mobilité résidentielle est donc plutôt subie que choisie.

L'analyse croisée du tableau 1 montre que la période d'acquisition de la parcelle influence significativement sur son prix d'achat moyen.

Tableau 1 : Prix d'achat moyen de la parcelle (%) en rapport avec la période d'acquisition

Prix d'achat Période d'acquisition	Moins de 1. 000. 000	Entre 1.000.000 et 5.000.000	Plus de 5.000.000	NSPP
Avant 2000	48	33	9	10
2000-2005	31	55	8	6
2005-2010	20	66	11	3
2010-2015	6	71	17	6
2015-2020	4	55	37	4

Source : enquêtes de terrain, 2024

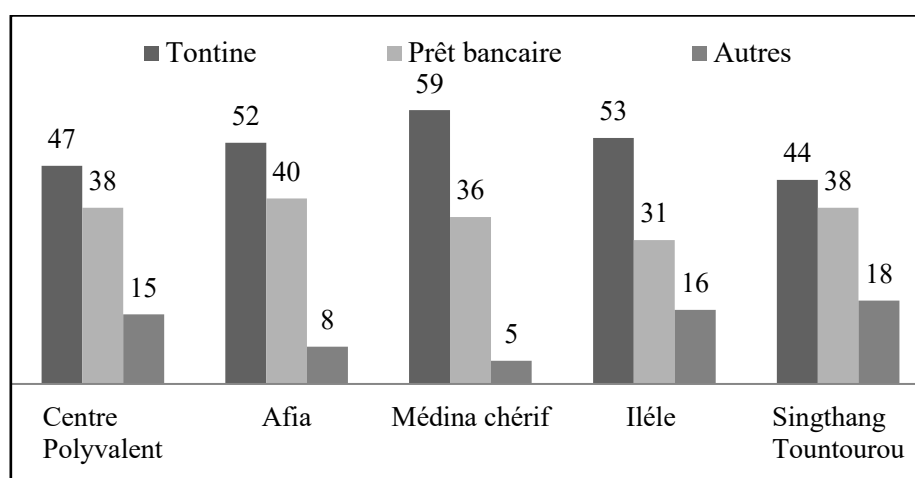
La majeure partie des parcelles acquises avant 2000 (48%) et entre 2000 et 2005 (31%) sont vendues à un prix inférieur à 1.000.000 de FCFA. Les périodes 2000-2005 (55%), 2005-2010 (66%) et 2010-2015 (71%) se caractérisent par l'importance des parcelles vendues entre 1.000.000 et 5.000.000 de FCFA. Les parcelles vendues entre 1.000.000 et 5.000.000 de FCFA connaissent une légère baisse à la période 2015-2020 (55%) au profit des parcelles vendues à plus de 5.000.000 FCFA, qui connaissent une hausse sensible (37%).

Globalement, les données indiquent une tendance à la hausse des prix d'achat des parcelles dans les périodes récentes qui s'expliquent par la rareté du foncier et l'importance de la demande sociale en terrains urbanisables. Les sources de financement de l'achat de ces parcelles sont diverses.

2.4. Des financements complémentaires pour acheter un terrain

À la périphérie de la ville de Kolda, pour un bon nombre de ménages, les sources de financement pour s'octroyer une parcelle d'habitation sont insuffisantes. En conséquence, ils utilisent d'autres sources complémentaires (Figure 5).

Figure 5 : Répartition des ménages (%) suivant l'origine du financement de l'achat du terrain



Source : enquêtes de terrain, 2024

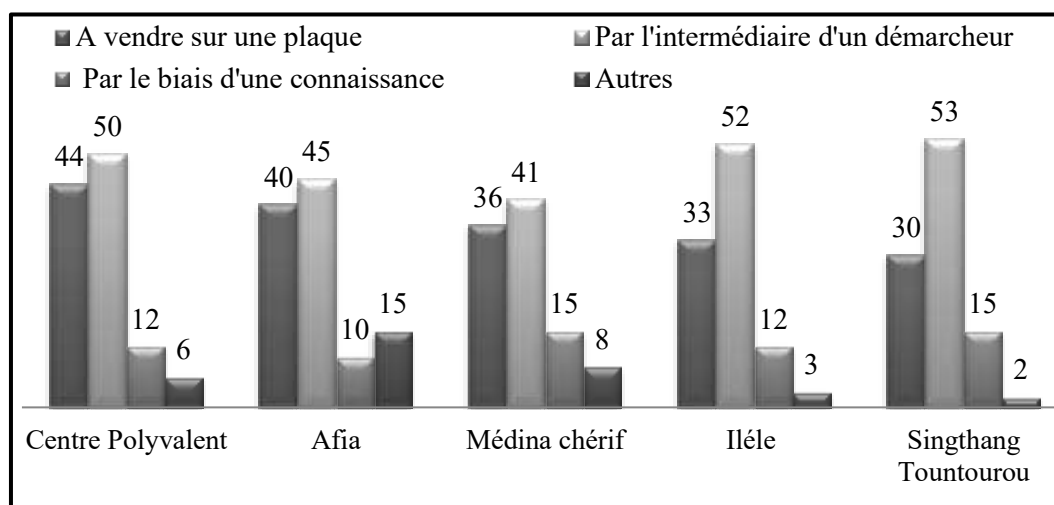
Les tontines (51%) et le prêt bancaire (36,6%) constituent les principales sources de financement des ménages pour l'achat de leur terrain. Les tontines constituent aujourd'hui des mécanismes d'épargne et d'entre-aide, bien structurés pour le financement de l'achat des parcelles. La possibilité de mobilisation individuelle des ressources financières pour certains ménages est très faible. Aussi, certains ménages redoutant le taux d'intérêt souvent élevé des banques, préfèrent passer par les tontines entre collègues pour avoir la somme suffisante pour l'achat d'une parcelle. La classe « autre » est constituée d'immigrés, de chefs de ménages procédant à l'épargne, de soldats et même d'agriculteurs-éleveurs des localités environnantes qui mènent des stratégies d'accumulation foncière liées à leurs activités. À ce titre, le récit d'Ibrahima Diao, cultivateur résidant au centre polyvalent est très révélateur de ces stratégies :

Je suis originaire d'un village de la commune de Dioulacolon. Je dispose plus de 200 têtes de vaches. Certaines meurent à mon insu dans la brousse surtout pendant la saison sèche avec la rareté du fourrage et du manque de points d'eau. Face à cette situation j'ai décidé de vendre certaines têtes et d'investir l'argent dans le foncier et l'immobilier. C'est ainsi que j'ai acheté deux parcelles à Afia et une autre au Centre Polyvalent pour garantir ma vieillesse et avoir quelque chose à léguer à mes enfants. Je pense que c'est mieux que de laisser les vaches mourir dans la brousse alors que, comme le dit l'adage peulh, la terre, elle, ne demande ni manger ni boire.

Ce témoignage traduit une forme de reconversion économique, avec la conversion du capital pastoral en capital foncier et immobilier. Il révèle également une mutation des représentations culturelles du capital. Le bétail n'est plus le seul symbole de richesse. La terre urbaine est devenue le nouveau référent patrimonial.

Les ménages, dans la recherche de leurs parcelles d'habitation, développent différentes stratégies pour les trouver (Figure 6).

Figure 6 : Répartition des ménages (%) selon les stratégies de recherche de terrains



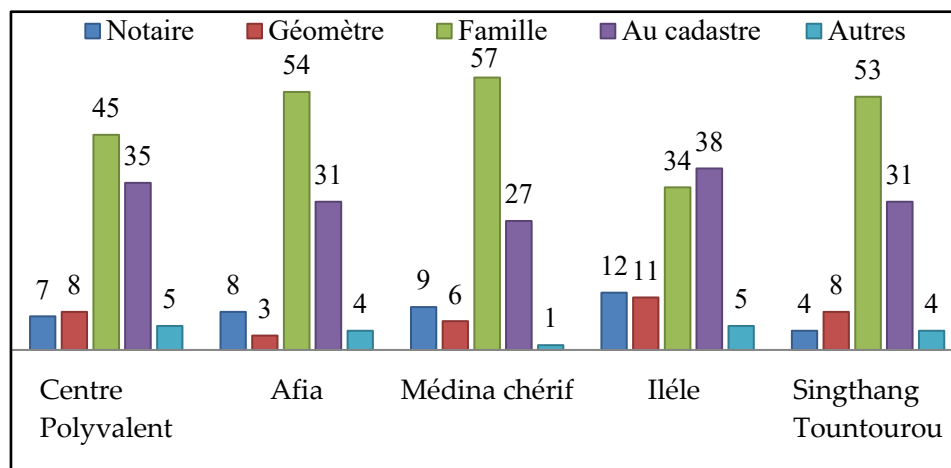
Source : enquêtes de terrain, 2024

À la lumière des données de la figure 6, il apparaît que la lecture des plaques signalétiques implantées sur les propriétés « à vendre » (37,2%) et le recours aux démarcheurs (48,2%) constituent les principales stratégies dominantes dans la recherche du terrain à acheter. Ils sont suivis par l'utilisation des connaissances (12,8%). Avec ces dernières, les ménages se basent sur des informations de bouche à oreille pour avoir une parcelle. Les coordonnées inscrites sur les plaques (numéro de téléphone, prénoms, nom et adresse de résidence) permettent à ceux qui sont à la recherche de terrain de trouver vite les présumés propriétaires. Les démarcheurs ont la capacité de trouver vite des terrains mis en vente. D'ailleurs, ils sont quotidiennement sollicités par les potentiels acquéreurs de terrains dont les immigrés, les commerçants, les fonctionnaires, etc. Ils maîtrisent bien le marché foncier et peuvent facilement trouver aux potentiels acheteurs une parcelle. La classe « autre » est constituée de propriétaires coutumières de seconde main. Certains acquéreurs, avant d'acheter leurs parcelles, procèdent à des vérifications.

2.5. Procédures de vérification des parcelles par les ménages enquêtés avant l'achat

Avant d'acheter son terrain, l'acquéreur vérifie l'état juridique du terrain mis en vente auprès de différentes structures et personnalités (Figure 7).

Figure 7 : Répartition des ménages enquêtés (%) selon la procédure de vérification



Source : enquêtes de terrain, 2024

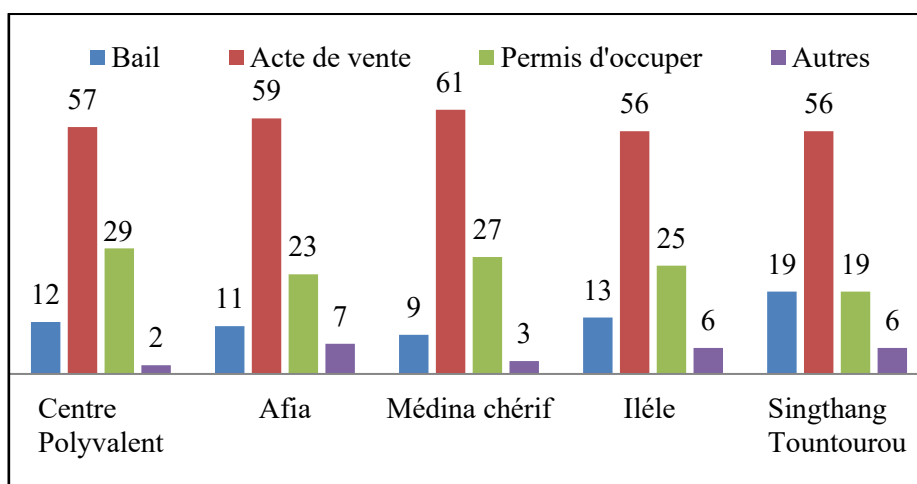
La lecture de la figure 7 révèle qu'un nombre important de ménages a vérifié l'état du terrain à acheter auprès des membres de la famille (48,6%) et au cadastre (32,4%). Ces ménages, provenant souvent du monde rural, déclarent de ne pas avoir suffisamment de ressources financières et d'informations pour bénéficier des services d'un notaire (7,8%) ou d'un géomètre (8,2%); expliquant leur faible association aux transactions foncières. Dans ces conditions, la garantie d'une transaction repose essentiellement sur la bonne foi du vendeur. La classe « autre » est constituée de ménages ayant vérifié l'état des parcelles à acheter

auprès d'un huissier ou de la collectivité. Les acquéreurs, après tant de sacrifices, cherchent des documents administratifs pour sécuriser leurs propriétés.

2.6. Des documents administratifs, dominés par l'acte de vente

À la périphérie de Kolda, l'acte de vente constitue le document administratif qui régleme le plus les transactions foncières entre vendeurs et acheteurs (Figure 8)

Figure 8 : Répartition des ménages (%) selon le document justifiant la propriété foncière



Source : enquêtes de terrain, 2024

L'acte de vente constitue le document le plus répandu (57,8 %) à la périphérie. Toutefois, juridiquement, il ne confère pas toujours un titre foncier définitif, mais formalise les transactions entre particuliers. Il est suivi par le permis d'occuper (24,6%). La faible proportion de propriétaires disposant d'un bail (12,8%) s'explique par le caractère récent d'urbanisation des quartiers périphériques où certains ménages résident dans des terrains non immatriculés. Ils se focalisent ainsi sur des droits coutumiers déjà révolus. Aussi, certaines installations humaines y ont précédé les opérations de lotissement. Ce qui fait que l'insécurité foncière y est permanente. Face à une telle insécurité, les populations développent des stratégies sociales de sécurisation foncière (planche 1).

Planche 1 : Quelques stratégies de sécurisation foncière à la périphérie de la ville de Kolda


Source : enquête de terrain, 2024

Ces différentes réalisations sommaires constituent des signes distinctifs d'une appropriation physique des parcelles, donc de son occupation. L'objectif des détenteurs est de dissuader tout éventuel acquéreur qui, en voyant ces moyens de sécurisation, sera certainement méfiant.

Toutefois, ces réalisations sommaires sur les parcelles, très populaires dans l'espace périphérique, n'empêchent pas la recrudescence des arnaques foncières. Ce qui entraîne l'éclatement de tensions et/ou de conflits fonciers.

3. Discussion

Les résultats de l'étude montrent la diversité des modes d'accès à la propriété foncière à la périphérie de Kolda, reposant principalement sur l'achat et l'héritage. Les prix de vente varient aussi en fonction de la localisation et de l'existence d'un permis d'occuper. Ces résultats illustrent la réalité de la plupart des villes africaines, Sénégalaises en particulier. En effet, à Joal-Fadiouth, l'achat (26,1%) et l'héritage (43,9%) constituent les modes d'acquisition des parcelles d'habitation (P.M. Ndiaye, 2013 : 51). L'importance de l'héritage s'explique par le système foncier de la ville, caractérisé par une occupation traditionnelle

d'une grande partie des surfaces urbanisées. Le droit de hache qui, s'est traduit par un système matrilineaire de transmission des terres, a permis une conservation d'une grande partie du territoire par les anciens issus des quartiers traditionnels. Et devant le développement de la ville et le désengorgement des habitations traditionnelles, certaines populations ont regagné la zone périphérique qui abrite les terres héritées de leurs ancêtres. L'héritage témoigne donc la résilience des systèmes fonciers traditionnels dans un contexte d'urbanisation rapide. Contrairement à l'idée d'une substitution progressive du droit moderne au droit coutumier, il s'agit plutôt d'une superposition fonctionnelle des normes. Les chefs coutumiers ne disparaissent pas. Ils se positionnent comme des acteurs centraux de la production foncière urbaine. Le passage du « droit de hache » à la vente de parcelles loties démontre un glissement d'un pouvoir symbolique vers un pouvoir économique. Cette situation explique, selon l'Onu-Habitat (2012 : 23), le fait que la majorité des citadins ont accédé au foncier dans les villes africaines par le biais de pratiques traditionnelles de distribution des terres dont le don, le prêt et l'héritage. Ces types d'attributions sont l'œuvre de chefs coutumiers qui, par peur de perdre leurs terres agricoles avec l'avancée du front urbain, procèdent à leurs lotissements anticipés, dont certaines sont aussitôt mis en vente. Cette vente leur donne ainsi l'opportunité de toucher, d'un coup, 2 à 3 millions de francs CFA pour une parcelle de 200 à 300 m², et de retourner dans la campagne des profondeurs où la taille des parcelles pourrait être plus grande (O. Sy et T. Sané, 2011 : 146). Cette accession à la propriété foncière par la filière coutumière est soulignée aussi par A. Bawa (2017 : 152) dans les périphéries urbaines au Sud du Togo où 23,6 % des parcelles sont obtenues par transfert non monétaire (héritage et donation) et 76,4 % par achat sur le marché foncier. Le même constat a été fait par F. Hetcheli et al. (2018 : 16) à la périphérie de la ville d'Abidjan où plus de la moitié de la population a accédé au foncier en recourant au marché foncier coutumier. Les morcellements y découlant, ne tiennent pas compte souvent des politiques et des outils d'aménagement tels que le schéma directeur, mis en place par l'État et les acteurs de la ville dont les géomètres et urbanistes agréés, les topographes, les notaires, les architectes, etc. Dès lors, les chefs coutumiers, détenteurs de domaines dans l'espace urbain et périurbain, deviennent de véritables acteurs de l'animation du marché foncier et de l'extension spatiale des villes. Cette forme de gestion foncière est identifiée par K. T. Konan et al. (2018 : 34) comme étant la raison principale du développement d'une spéculation foncière et de désordre urbain au grand désarroi des populations dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire). Étant en disharmonie avec le droit foncier moderne, fondé sur l'immatriculation, ces modes coutumiers d'attribution foncière favorisent le développement d'un marché clandestin. À ce

titre, l'acte de vente constitue le document administratif le plus répandu (57,8%) à la périphérie de la ville de Kolda, au détriment du permis d'occuper et du bail. Un résultat corroboré par celui du comité technique « Foncier & développement » (2015 : 24) qui souligne que « globalement dans les pays « du Sud », une part importante de la population occupe, habite et exploite des terrains sans avoir de droits légalement reconnus sur ces terres ou ne disposant que de statuts précaires ». Spécifiquement, dans les zones périurbaines du Mali, 56,5 % des parcelles mises en vente n'ont aucun document administratif, 35,2 % ont un titre précaire (attestation du chef canton, du préfet ou du maire) et seulement 8,3 % ont un titre de propriété (M. Djiré et K. Traoré, 2008 : 8). Face à cette insécurité, les populations, à l'image de celles de Kolda, utilisent différentes stratégies pour sécuriser leurs propriétés : marquage des terrains et pose de bornes végétales, renforcement d'une position dans les réseaux sociaux locaux (en particulier pour les migrants), inscription dans la clientèle politique d'acteurs puissants dont on attend un soutien en cas de besoin, recherche de documents écrits ou venant de l'administration quel que soit leur caractère légal, recours aux dispositifs publics dans la mesure où ils sont fiables et accessibles (comité technique « Foncier & développement », *op. cit* : 26). Ces stratégies illustrent une adaptation pragmatique à l'incertitude institutionnelle et la dimension relationnelle du foncier urbain. Nos résultats révèlent aussi que la position géographique du terrain (53,8%) constitue le critère déterminant dans le choix des parcelles d'habitation. Ce résultat ne se limite pas uniquement à une préférence résidentielle. Il renvoie à une logique d'anticipation spéculative. L'importance de l'emplacement spatial du terrain à vendre est signalé également dans les périphéries urbaines au sud du Togo par A. Bawa (*op.cit.* :137) où les parcelles qui ont un accès direct à la route goudronnée ont plus de valeur que celles qui sont desservies par des pistes non aménagées. Les premières se négocient à hauteur de 3,22 millions FCFA, alors que la moyenne des secondes est de 2,42 millions FCFA. À Joal-Fadiouth, les parcelles qui se situent au bord de la mer et de la route sont plus convoitées par les potentiels acquéreurs que celles situées à l'intérieur des terres (P.M. Ndiaye, *op.cit* : 50). Il en est de même dans les quartiers périphériques de Lomé où la position géographique du terrain a été un critère considéré par 38% des acquéreurs dans le choix de la parcelle contre 30% qui ont considéré la modicité des prix (G. Djergou, 2016 : 90). Les prix des terrains sont souvent fixés en fonction de leur position par rapport aux rues principales (ouverture sur grandes rues, angle de rue), à la proximité d'un marché, d'une école ou de tout autre service socio-administratif.

Ces résultats soutiennent la théorie du pluralisme foncier (E. Le Roy, 1995 : 47), illustrée à Kolda par la cohabitation de systèmes coutumiers et administratifs, provoquant une instabilité foncière structurelle. Ainsi, une telle dichotomie montre les limites structurelles de la Loi sur le Domaine National (1964) et des mécanismes la décentralisation foncière. L'écart entre cadre normatif et pratiques locales favorise une gouvernance fragmentée, où l'État, les collectivités territoriales et les autorités coutumières interviennent sans réelle coordination. Cette fragmentation alimente la spéculation, l'irrégularité des lotissements et la production d'un espace urbain non planifié. De plus, la prédominance de l'achat et de l'héritage, associée à l'utilisation des tontines et des emprunts bancaires, est en phase avec le fonctionnement de l'économie informelle urbaine (A. Durand-Lasserve, 2004 : 74). En outre, la valorisation de la position géographique des terrains valide la théorie de la valeur différentielle de l'espace urbain (W. Alonso, 1964 : 14) et démontre, tout de même, la place de la position géographique dans les dynamiques foncières dans l'espace périphérique de Kolda.

Ainsi, la périphérie de Kolda illustre bien les recompositions foncières contemporaines ouest-africaines, marquées par la cohabitation de logiques marchandes, coutumières et étatiques. Aujourd'hui, l'enjeu dépasse une simple formalisation des droits. Il réside dans la mise en place d'un système hybride conciliant légitimité sociale et sécurité juridique.

Conclusion

L'objectif de cet article était d'analyser les différentes stratégies d'accès au foncier mises en œuvre par les ménages ainsi que les mécanismes de sécurisation à la périphérie de la ville de Kolda. L'analyse des stratégies d'accès et de sécurisation foncière à la périphérie de Kolda a révélé les dynamiques sociales, économiques et institutionnelles qui régissent le marché foncier local. En effet, l'achat et l'héritage constituent les principales voies d'accès à la propriété foncière. Ce qui traduit l'importance des pratiques coutumières dans un contexte de périurbanisation rapide. L'utilisation de la tontine et du crédit bancaire prouve l'apparition de nouveaux modes de financement de l'achat des parcelles conformes aux contraintes locales. En outre, la prépondérance de l'acte de vente en tant que document administratif de sécurisation montre l'insuffisance du cadre juridique et la récurrence de l'instabilité foncière à la périphérie. De telles dynamiques illustrent la dualité entre le régime foncier coutumier et le droit moderne, confirmant ainsi la pertinence de la théorie du pluralisme foncier. Théoriquement, cette étude permet une meilleure compréhension des mécanismes d'articulation entre filières informelles d'accession à la propriété foncière et les régulations institutionnelles. En pratique, elle souligne les enjeux associés à la gouvernance foncière

locale et l'importance de soutenir les collectivités territoriales dans l'élaboration d'instruments de planification et de sécurisation appropriés.

En perspectives, une politique foncière locale basée sur la collaboration, la transparence et la reconnaissance des pratiques coutumières semble être un élément clé pour assurer la stabilité, l'équité spatiale et un développement urbain durable à Kolda.

Références bibliographiques

AKPAKLI Kwami, 1996, *Etude géographique d'un front pionnier de la zone nord-ouest de Lomé : le cas d'Adidogomé*, Université de Lomé, Mémoire de Maîtrise en Géographie, 125p.

ALONSO William, 1964, *Location and Land use: toward a general theory of land rent*, Cambridge, Harvard University Press, 204 p.

BAWA Anissou, 2017, *Mutations des périphéries urbaines au sud du Togo : des espaces ruraux à l'épreuve du peuplement et de la marchandisation des terres*, Université de Mompolier, Thèse de Doctorat en Géographie, 239p.

BERNIER Bernard, 1978, « Les phénomènes urbains dans le capitalisme actuel », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 22, n° 56, Montréal, p. 189-216.

COMITE TECHNIQUE, « Foncier et développement », (2025), *La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud : dépasser les controverses et alimenter les stratégies*, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 86 p.

DJERGOU Goumpougini, 2016, *Spéculation foncière au Togo, étude de cas d'un quartier périphérique de Lomé : Agoenyive*, Université de Lomé, Mémoire de Master en Géographie, 146 p.

DJIRÉ Moussa et TRAORÉ Kader, 2008, *Assurer la sécurisation légale des transactions foncières : quel rôle pour les intermédiaires et facilitateurs ? Études de cas en zones péri-urbaine et dans le Mali-Sud*, Working Paper, Bamako, Mali : FAO.

DURAND-LASSERVE Alain, 2004, *Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne Afrique du Sud - Bénin - Cameroun - Ghana - Kenya -Sénégal - Tanzanie*, synthèse des résultats Juin 2004, 8 p.

DZIWONOU Yao, 2003, « Le patrimoine foncier est-il encore inaliénable en Afrique Noire » ?, *Annales de l'Université de Lomé*, série lettres, Tome XXIII, p. 171-182.

HETCHELI Follygan, DANDONUGBO Iléri et DJERGOU Goumpouguini, 2018, « La rente foncière et ses implications socio-économiques à Agoenyive, périphérie nord de Lomé (Togo) », *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro 4 Juin, ISSN 2521-2125, p. 6-23.

KONAN Kouassi Toussaint, JAH Armand Josué et KOFFI Brou Emile, 2018, « Les enjeux de la production du foncier urbain par les détenteurs de droits coutumiers dans les communes de Cocody et d'Abobo (district d'Abidjan, Côte d'Ivoire) », *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, Numéro 4 Juin, ISSN 2521-2125, p. 24-36.

LE ROY Étienne, 1995, « La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre », *Terres, terroirs, territoires : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, p. 455-472.

NDIAYE Pierre, Marie, 2013, *Urbanisation et production foncière dans la ville de Joal-Fadiouth*, Université Cheikh Anta Diop de Dakar (UCAD), Mémoire de Master en Géographie, 92 p.

ONU-HABITAT, 2012, *Profil du secteur du logement au Sénégal*, 148 p.

SOLLY Boubacar, SY Oumar, MBALLO Issa et DIEYE El Hadji Balla, 2020, « Analyse de la croissance spatiale de la ville de Kolda entre 1965 et 2019 », <http://revues.imist.ma/?Journal=ewash-ti/>, p. 411-419.

SY Oumar et SANÉ Tidiane, 2011, « Périurbanisation et vulnérabilité dans la ville de Ziguinchor (Sénégal) » : le cas du quartier Goumel, *Acte du colloque aménagement périurbain, processus, enjeux, risque et perspectives*, p. 139-152.