

Pratiques foncières informelles et conflits ruraux à Guiglo (Ouest de la Côte d'Ivoire) : analyse empirique des mécanismes de conflictualité

Informal land practices and rural conflicts in Guiglo (western Côte d'Ivoire): an empirical analysis of conflict mechanisms

KOUAKOU Guy Éric Anicet Quassy

Enseignant – chercheur

Institut de Gestion Agropastorale

Université Peleforo GON COULIBALY de Korhogo

Côte d'Ivoire

Date de soumission : 14/08/2026

Date d'acceptation : 17/09/2026

Pour citer cet article :

KOUAKOU. G. E. A. Q. (2026) « Pratiques foncières informelles et conflits ruraux à Guiglo (Ouest de la Côte d'Ivoire) : analyse empirique des mécanismes de conflictualité », Revue Internationale du chercheur « Volume 7 : Numéro 3 » pp : 1607-1632

Résumé

Cette étude analyse les pratiques foncières informelles et les conflits ruraux dans le département de Guiglo à l'ouest de la Côte d'Ivoire. Fondée sur une approche mixte mobilisant une recherche documentaire et des enquêtes auprès de 115 acteurs, elle montre que l'accès au foncier repose principalement sur l'héritage chez les autochtones et sur l'achat chez les allochtones et les allogènes. La faible formalisation des droits fonciers est associée à différentes formes de contestations, notamment les contestations de limites, les occupations irrégulières, les remises en cause des contrats et les doubles cessions. Ces résultats soulignent la nécessité de renforcer la sécurisation foncière, la gouvernance locale et les mécanismes de médiation.

Mots clés : Pratiques foncières informelles ; conflits fonciers ruraux ; gouvernance foncière ; pluralisme juridique ; Ouest Côte d'Ivoire.

Abstract

This study examines informal land tenure practices and rural conflicts in the department of Guiglo, western Côte d'Ivoire. Drawing on a mixed-methods approach that combines a literature review with surveys conducted among 115 stakeholders, the findings show that land access is primarily based on inheritance among indigenous communities, whereas internal migrants and foreign nationals acquire land mainly through purchase. The limited formalization of land rights is associated with several forms of land-related disputes, particularly boundary conflicts, unauthorized occupation of plots, challenges to existing agreements, and multiple transfers of the same parcel. These findings underscore the importance of strengthening land tenure security, improving local land governance, and consolidating mediation mechanisms to prevent and manage rural land conflicts more effectively.

Keywords : Informal land practices ; rural land conflicts; land governance; legal pluralism; Western Côte d'Ivoire.

Introduction

Les questions liées à la terre en zone rurale sont un pilier important dans les dynamiques de développement des espaces agricoles d'Afrique subsaharienne, où le foncier constitue à la fois un facteur essentiel de production, un patrimoine socio-culturel et un enjeu majeur de gouvernance territoriale (Grislain *et al.*, 2023). En Côte d'Ivoire, l'agriculture est présentée comme l'un des principaux moteurs de l'économie nationale, ce qui confère à la terre une valeur économique, sociale et politique considérable. À l'orée de l'indépendance, la politique de mise en valeur des terres, fondée sur le principe selon lequel « *la terre appartient à celui qui la met en valeur* », a favorisé d'importants mouvements migratoires vers les régions forestières de l'ouest et du sud-ouest du pays, entraînant une profonde recomposition des systèmes locaux d'accès et de contrôle du foncier (Chauveau *et al.*, 2012). Cette dynamique a conduit à la coexistence de communautés autochtones, allochtones et allogènes, dont les relations autour de la terre sont progressivement devenues plus complexes sous l'effet de l'expansion des cultures de rente, de la pression démographique et de la raréfaction des ressources foncières. Le département de Guiglo illustre particulièrement cette évolution. Principal bassin de production du cacao, de l'hévéa et du café, il est marqué par une forte diversité socioculturelle où les pratiques foncières reposent encore sur des conventions coutumières, des accords verbaux, des donations, des héritages et des ventes réalisées en dehors des procédures administratives prévues par la législation nationale. Malgré l'adoption de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural et la mise en place de l'Agence Foncière Rurale (AFOR), la formalisation des droits fonciers demeure limitée, les coûts, la complexité des procédures et la persistance des normes coutumières favorisant le maintien de transactions largement informelles. Cette situation contribue à fragiliser la sécurité des droits de propriété et alimente de nombreuses contestations relatives aux limites des parcelles, aux occupations sans autorisation, aux remises en cause des contrats et aux doubles cessions de terres. Les conflits fonciers apparaissent ainsi comme l'expression de transformations profondes des rapports sociaux et des systèmes de gouvernance rurale, dépassant la seule dimension juridique pour mobiliser des enjeux identitaires, économiques et politiques. La littérature scientifique montre que les systèmes fonciers africains sont caractérisés par un pluralisme juridique dans lequel coexistent normes coutumières et droit étatique, générant des situations d'incertitude favorables aux conflits (Comité technique « Foncier et développement », 2015).

Pour certains auteurs, ces conflits constituent l'une des principales manifestations des transformations sociales et territoriales observées en Côte d'Ivoire. Par exemple, les travaux de Chauveau montrent que l'expansion des cultures de rente et les migrations agricoles vers les zones forestières ont favorisé l'émergence d'arrangements fonciers fondés sur des conventions coutumières entre autochtones et migrants. Toutefois, la raréfaction progressive des terres et l'augmentation de leur valeur économique ont contribué à la remise en cause de ces accords, générant de nombreuses contestations foncières.

Dans cette perspective, Colin souligne que les transactions foncières reposent encore largement sur des ventes informelles, des contrats sous seing privé et des accords verbaux. Bien que socialement légitimes, ces pratiques demeurent juridiquement fragiles et favorisent les conflits de propriété, les litiges successoraux et les contestations portant sur les limites parcellaires.

Lund (2011) explique ces tensions par le pluralisme juridique qui caractérise les espaces ruraux africains. La coexistence de règles coutumières, communautaires et étatiques produit des incertitudes quant à la reconnaissance des droits fonciers et multiplie les situations de revendications concurrentes. Les conflits apparaissent ainsi comme le résultat de la concurrence entre différentes sources de légitimité foncière.

Par ailleurs, les analyses de Boone (2019) et de Babo (2010) mettent également en évidence la dimension sociopolitique de la conflictualité foncière. Au-delà de la compétition pour la terre, les conflits traduisent des enjeux de pouvoir, d'identité et d'appartenance territoriale opposant autochtones, allochtones et allogènes. Dans l'Ouest ivoirien, ces tensions ont été renforcées par les crises politico-militaires et par la monétarisation croissante du foncier.

Dans l'ensemble, la littérature converge vers l'idée que les conflits fonciers ruraux en Côte d'Ivoire résultent de l'interaction entre migrations agricoles, pratiques foncières informelles, pluralisme juridique et insuffisances de la gouvernance foncière.

Toutefois, peu de travaux analysent de façon fine les mécanismes sociologiques par lesquels les pratiques foncières informelles produisent et entretiennent les conflits à l'échelle locale. Cette lacune justifie le développement de recherches empiriques centrées sur les mécanismes de conflictualité foncière dans des espaces spécifiques tels que le département de Guiglo.

Dès lors, la présente étude cherche à répondre à la question suivante :

Par quels mécanismes sociologiques les pratiques foncières informelles contribuent-elles à l'émergence des conflits fonciers ruraux dans le département de Guiglo ?

Ce papier repose sur l'hypothèse selon laquelle, la multiplication des conflits ruraux dans le département Guiglo est associée à la prédominance des transactions foncières non sécurisées, à des accords coutumiers faiblement formalisés et à la faible reconnaissance juridique des droits de propriété.

Dans cette perspective, l'objectif général est d'examiner les mécanismes sociologiques par lesquels les pratiques informelles participent à la production des conflits ruraux dans le département de Guiglo. Plus spécifiquement, il s'agit de caractériser le profil sociologique des acteurs, d'analyser les modes informels d'accès et de sécurisation du foncier, d'identifier les principales causes des conflits et de discuter leurs implications pour la gouvernance foncière et la prévention durable des conflits ruraux.

1. Méthodologie

1.1. Zone d'étude

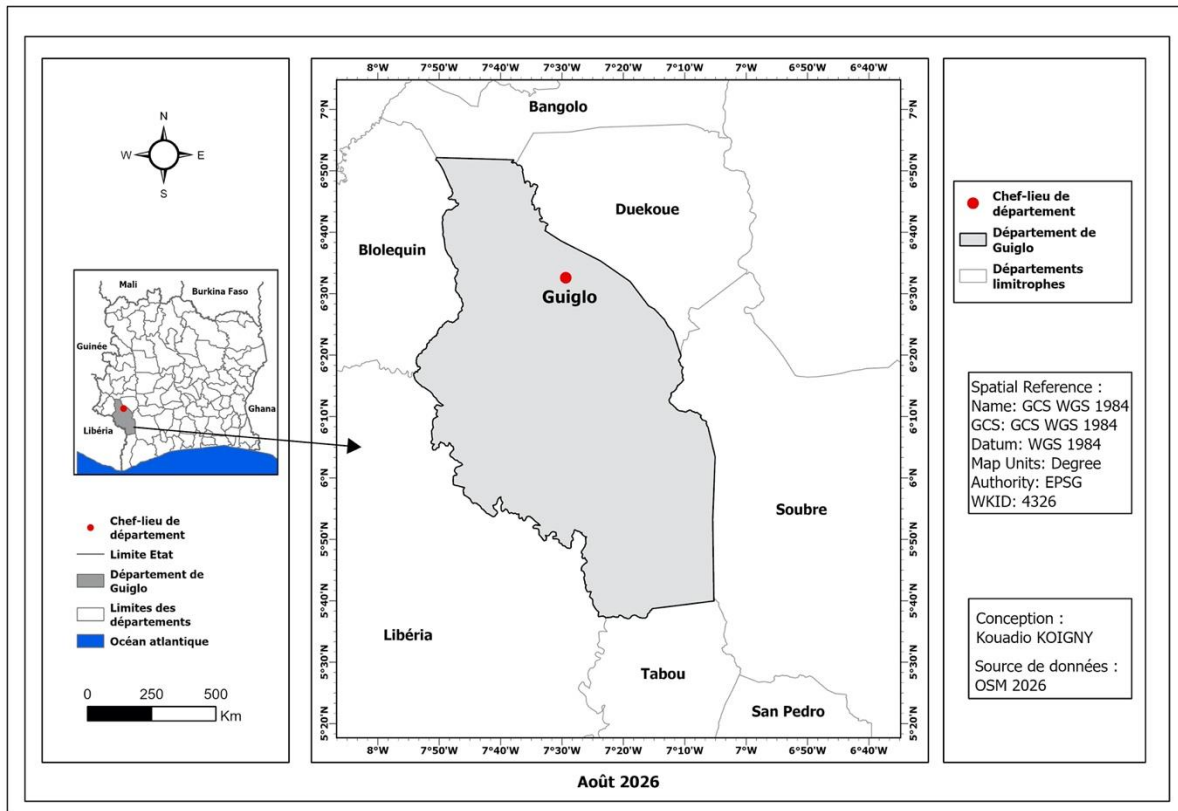
Cette recherche a été réalisée dans le département de Guiglo, chef-lieu de la région du Cavally, situé à l'ouest de la Côte d'Ivoire (Figure 1). Ce territoire constitue l'un des principaux bassins de production des cultures pérennes, notamment le cacao, l'hévéa et le café, qui représentent les principales activités économiques des populations locales. L'économie agricole du département s'appuie également sur les cultures vivrières (riz, maïs, manioc, banane plantain) et le maraîchage.

Le département est caractérisé par une forte diversité socioculturelle résultant de plusieurs décennies de migrations agricoles. Trois grandes catégories d'acteurs y coexistent : les autochtones Guéré, les allochtones originaires d'autres régions de Côte d'Ivoire et les allogènes issus principalement des pays limitrophes, notamment du Burkina Faso et du Mali.

Cette pluralité des communautés, conjuguée à la forte valeur économique des terres agricoles, fait du département de Guiglo un terrain particulièrement pertinent pour analyser les interactions entre pratiques foncières informelles et conflits ruraux. En outre, cette région demeure l'une des plus exposées aux contestations foncières en Côte d'Ivoire, notamment en raison de la coexistence des règles coutumières, des dispositifs juridiques modernes et des enjeux liés à la sécurisation des droits fonciers.

L'enquête de terrain a été conduite de mai à juin 2022 dans six localités du Département de Guiglo : Guiglo, Glopaoudy, Goya 1, Mona, Troya 1 et Kaadé.

Figure N°1 : Localisation du département de Guiglo



1.2. Positionnement méthodologique

Cette étude s'inscrit dans une approche sociologique empirique mobilisant une démarche qualitative et quantitative (approche mixte convergente). En effet, les données quantitatives et qualitatives ont été recueillies de façon simultanée avant la comparaison et la fusion des résultats lors de l'analyse finale. Le choix de cette démarche se justifie par la complexité des phénomènes fonciers, qui associent des dimensions juridiques, économiques, sociales et culturelles difficilement appréhendables par une seule méthode.

De plus, la recherche repose sur une logique descriptive. Elle vise à caractériser les profils des acteurs, les modes d'accès au foncier ainsi que les principales formes de conflits.

Conformément aux recommandations méthodologiques de Creswell & Plano Clark (2018), l'articulation des données quantitatives (fréquences, proportions, répartition des acteurs) et qualitatives (observations de terrain, informations issues des autorités coutumières et

administratives) permet une compréhension plus approfondie des dynamiques foncières locales.

1.3. Échantillonnage

L'étude a mobilisé un échantillonnage raisonné consistant à sélectionner les acteurs en fonction de leur implication directe dans les pratiques foncières rurales, la gestion des terres et les mécanismes de résolution des conflits. Ce choix méthodologique se justifie par la volonté de recueillir des informations approfondies auprès d'individus disposant d'une connaissance privilégiée des réalités foncières du département de Guiglo.

Au total, 115 personnes ont été enquêtées (Tableau 1). L'échantillon est composé des autorités préfectorales, des magistrats, des agents des services techniques du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (MINADER), des forces de sécurité, des représentants des organisations non gouvernementales, des chefs coutumiers ainsi que des représentants des communautés autochtones, allochtones et allogènes. La sélection de ces différentes catégories d'acteurs repose sur le principe de la pertinence sociologique, selon lequel chaque groupe détient des savoirs, des expériences et des responsabilités spécifiques permettant de mieux comprendre les modalités d'accès au foncier, les pratiques de sécurisation des droits et les processus de gestion des litiges.

Les investigations ont été conduites dans six villages reconnus pour la fréquence et l'intensité des conflits fonciers, afin d'appréhender les dynamiques locales dans des contextes particulièrement marqués par les tensions autour de la terre. Cette stratégie d'échantillonnage privilégie ainsi la richesse informationnelle et la diversité des points de vue des répondants plutôt que la représentativité statistique de la population, conformément aux principes des recherches qualitatives en sociologie rurale et de l'environnement, qui visent avant tout à produire une compréhension approfondie des phénomènes sociaux étudiés.

Tableau N° 1 : Répartition des acteurs ruraux enquêtés

Catégorie d'acteurs	Effectif	Pourcentage
Autorités préfectorales	2	1,74
Magistrats	2	1,74
Agents du MINADER	6	5,22
Forces de sécurité	5	4,35

Catégorie d'acteurs	Effectif	Pourcentage
ONG	4	3,48
Chefs coutumiers	24	20,87
Autochtones	24	20,87
Allochtones	24	20,87
Allogènes	24	20,87
Total	115	100,00 %

Source : Données d'enquête, 2022

1.4. Collecte des données

La collecte des données s'est déroulée en deux phases complémentaires, combinant une recherche documentaire et une enquête de terrain, afin de croiser les sources d'information et d'assurer une meilleure compréhension des dynamiques foncières observées dans le département de Guiglo. La première phase a consisté en une recherche documentaire menée auprès de diverses sources institutionnelles, administratives et scientifiques. Cette revue documentaire a porté sur les rapports produits par le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (MINADER), les procès-verbaux relatifs aux litiges fonciers, les statistiques agricoles régionales, les textes législatifs et réglementaires encadrant le domaine foncier rural, ainsi que les travaux scientifiques consacrés aux questions foncières en Côte d'Ivoire. Cette étape a permis de contextualiser l'étude, d'identifier les principales évolutions du cadre juridique et institutionnel et de disposer de données secondaires nécessaires à l'analyse.

La seconde phase a reposé sur une enquête de terrain réalisée au moyen d'un questionnaire administré auprès des différentes catégories d'acteurs sélectionnées dans le cadre de l'échantillonnage. En complément de cette enquête quantitative, des entretiens semi-directifs ont été conduits auprès des chefs coutumiers, des membres des comités villageois de gestion foncière et des responsables administratifs afin de recueillir des informations approfondies sur le profil sociodémographique des acteurs, les modes d'accès au foncier, les mécanismes de sécurisation des droits fonciers, les conventions foncières locales, les principales causes des conflits ainsi que les modalités communautaires et institutionnelles de gestion des litiges. L'articulation de ces différentes techniques de collecte a favorisé une triangulation méthodologique, permettant de confronter les données documentaires aux informations issues

des enquêtes et des entretiens, mais également de croiser les points de vue des différentes catégories d'acteurs. Cette démarche a ainsi contribué à renforcer la crédibilité, la fiabilité et la robustesse des résultats obtenus.

1.5. Traitement et analyse des données

Les données recueillies ont fait l'objet d'un traitement différencié selon leur nature, en combinant des analyses quantitatives et qualitatives dans une perspective de complémentarité méthodologique.

Les données quantitatives issues des questionnaires ont d'abord été codifiées, saisies puis traitées à l'aide du logiciel Microsoft Excel, qui a servi à réaliser les analyses statistiques descriptives. Les traitements ont principalement porté sur le calcul des effectifs, des fréquences, des pourcentages ainsi que sur l'élaboration de tableaux statistiques et de représentations graphiques permettant de comparer les caractéristiques des différentes catégories d'acteurs et de mettre en évidence les principales tendances observées.

Les données qualitatives provenant des entretiens semi-directifs et des observations de terrain ont, quant à elles, été soumises à une analyse thématique de contenu, conformément à la démarche proposée par Bardin (2013). Dans un premier temps, les entretiens réalisés sur le terrain ont l'objet d'une transcription intégrale afin de constituer le corpus d'analyse. Les données verbales recueillies ont ensuite été triées, organisées et classées selon des catégories définies a priori à partir des questions de recherche. Ces catégories analytiques portent notamment sur les représentations sociales de la propriété foncière, les pratiques coutumières de transmission des terres, les mécanismes informels de sécurisation des droits fonciers, ainsi que les logiques sociales, économiques et institutionnelles qui participent à l'émergence des conflits fonciers. Dans une perspective comparative, les discours des différentes catégories d'acteurs ont enfin été mis en relation et confrontés afin d'identifier les points de convergence et de divergence dans leurs perceptions, leurs pratiques et leurs stratégies. Cette démarche a ainsi permis de relever les principales logiques sociales qui structurent les pratiques foncières locales et les rapports entre les acteurs de l'accès, de l'usage et du contrôle de la terre.

Enfin, l'interprétation des résultats s'est appuyée sur une lecture croisée des données quantitatives et qualitatives. Cette démarche de triangulation analytique a ainsi permis d'établir des relations entre les caractéristiques sociologiques des acteurs, les pratiques foncières informelles, les stratégies d'appropriation et de sécurisation de la terre ainsi que les dynamiques conflictuelles observées dans la zone d'étude, offrant ainsi une compréhension

plus approfondie des mécanismes sociologiques qui structurent la gouvernance foncière rurale.

1.6. Cadre théorique de référence

L'analyse des pratiques foncières informelles et des conflits ruraux dans la zone d'étude s'appuie sur un cadre théorique intégré qui articule la théorie de la gouvernance foncière, le pluralisme juridique et la théorie de l'action collective. Ces trois approches, loin d'être concurrentes, permettent de saisir les différentes dimensions du phénomène conflictuel, depuis la production de l'incertitude foncière jusqu'aux mécanismes de régulation mobilisés par les acteurs.

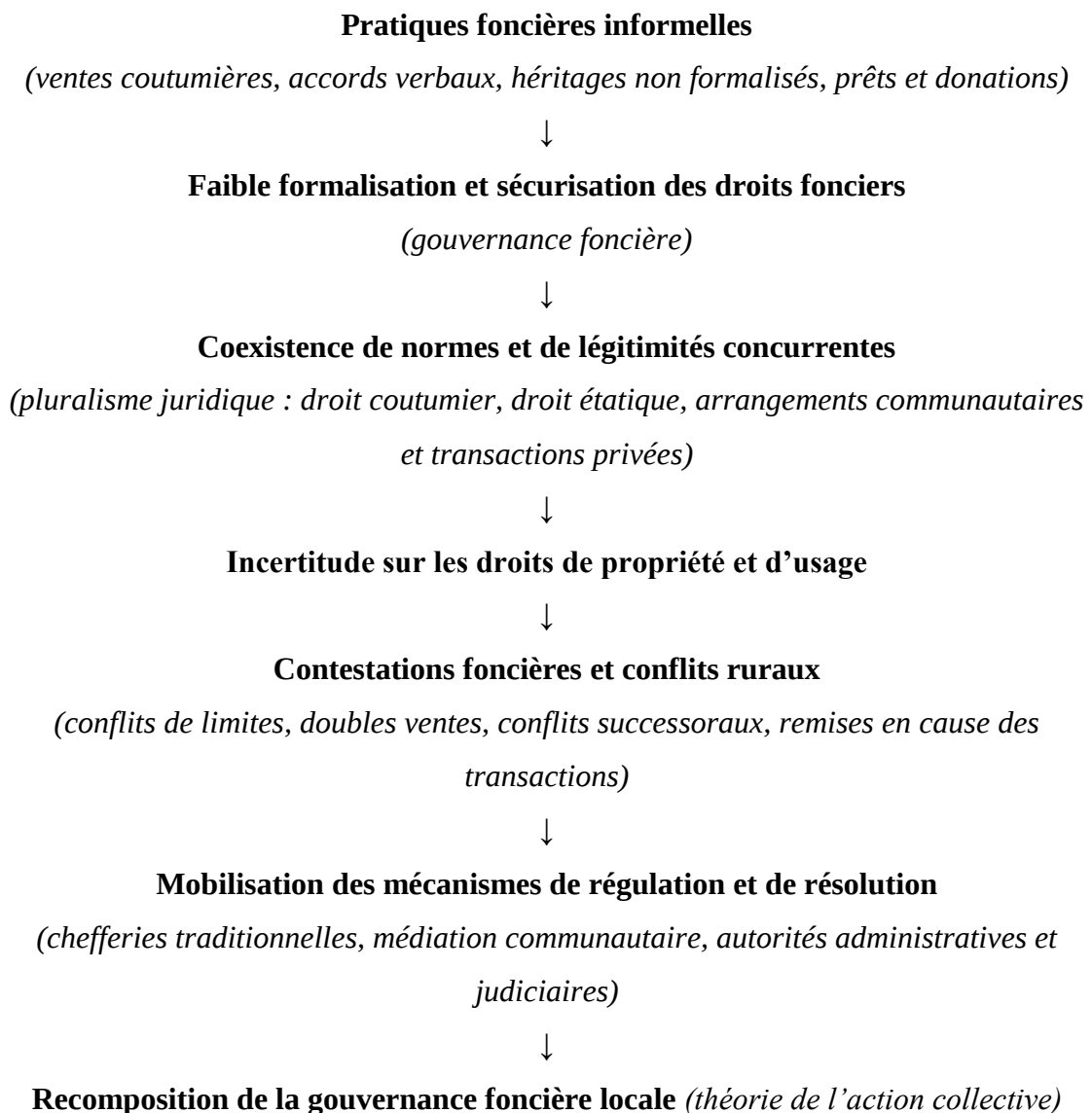
Dans une perspective de gouvernance foncière, la terre est appréhendée comme une ressource dont l'accès, l'usage et le contrôle sont encadrés par une pluralité d'institutions et d'acteurs. Lorsque les droits fonciers sont insuffisamment sécurisés et que les mécanismes de formalisation demeurent limités, les transactions foncières reposent principalement sur des arrangements informels, des accords verbaux ou des conventions coutumières (Palmer *et al.* 2009 : 53). Cette situation fragilise la reconnaissance des droits de propriété et favorise la multiplication des contestations.

Cette dynamique est renforcée par le pluralisme juridique, qui met en évidence la coexistence de plusieurs systèmes normatifs dans un même espace social (Griffiths, 1986 ; Von Benda-Beckmann *et al.*, 2009). À Guiglo, dans la zone étudiée, les règles coutumières, les accords communautaires, les contrats privés et les dispositions légales coexistent sans toujours être harmonisés. Cette pluralité de références produit des formes concurrentes de légitimité foncière et engendre une incertitude permanente quant à la validité des droits revendiqués par les différents acteurs. L'incertitude juridique qui en résulte ouvre la voie aux contestations de propriété, aux conflits de limites, aux doubles cessions de parcelles et aux litiges successoraux.

L'approche de l'action collective développée par Ostrom (1990) permet ensuite d'expliquer la transformation de ces tensions en conflits ouverts. Selon cette approche, la stabilité des ressources foncières dépend de l'existence de règles collectivement reconnues, de dispositifs de contrôle et de mécanismes efficaces de résolution des différends. Lorsque les normes régulatrices perdent leur légitimité ou leur capacité coercitive sous l'effet des mutations économiques, de la pression foncière et de la diversification des acteurs, les mécanismes

traditionnels de régulation s'affaiblissent. Les conflits apparaissent alors comme l'expression d'un déficit de coordination et de régulation collective autour de la gestion du foncier.

Dans cette perspective intégrée, les conflits ruraux sont interprétés comme le produit d'un enchaînement de mécanismes sociologiques où les pratiques foncières informelles alimentent l'incertitude sur les droits, laquelle favorise les contestations et conduit les acteurs à mobiliser différents dispositifs de résolution des conflits. Cette articulation théorique peut être synthétisée dans le modèle conceptuel suivant :



Ce modèle permet ainsi de comprendre que les conflits ruraux observés à Guiglo ne résultent pas uniquement de la rareté des terres, mais sont liés à l'interaction entre l'informalité des pratiques foncières, le pluralisme normatif et l'affaiblissement des mécanismes collectifs de régulation.

Le cadre conceptuel retenu postule que les conflits ruraux observés dans la localité étudiée sont associées à la prédominance des pratiques foncières informelles qui structurent encore largement l'accès, l'usage et la transmission des terres. Ces pratiques, fondées sur des ventes coutumières, des accords verbaux, des donations ou des héritages insuffisamment documentés, contribuent à une faible formalisation des droits fonciers et à une sécurisation limitée de la propriété. Dans ce contexte, la coexistence de plusieurs systèmes normatifs, notamment les règles coutumières, les arrangements communautaires, les contrats privés et la législation étatique, engendre des formes concurrentes de légitimité foncière. Cette pluralité normative produit une incertitude quant à la reconnaissance et à la validité des droits revendiqués par les différents acteurs. Dès lors, les droits d'accès et de contrôle des ressources foncières deviennent susceptibles d'être remis en cause, ce qui favorise l'émergence de contestations relatives aux limites des parcelles, aux successions, aux doubles cessions ou à l'interprétation des accords fonciers antérieurs. Ces tensions se transforment progressivement en conflits ouverts lorsque les acteurs cherchent à faire prévaloir leurs intérêts et leur légitimité. Face à ces situations conflictuelles, les populations mobilisent divers mécanismes de résolution, qu'ils soient coutumiers, administratifs ou judiciaires.

2. Résultats

2.1. Profil sociologique des acteurs impliqués dans les pratiques foncières

L'analyse des caractéristiques sociologiques des acteurs révèle une forte prédominance masculine dans les pratiques foncières et les conflits ruraux dans l'échantillon étudié (Tableau 2). Les hommes représentent respectivement 22 sur 24, soit 90 % des autochtones ; 19 sur 24, soit 80 % des allochtones et, 23 sur 24, soit 93,33 % des allogènes, tandis que les femmes demeurent faiblement représentées. Ainsi, dans l'échantillon étudié, les hommes sont largement majoritaires parmi les personnes interrogées.

La répartition des enquêtés selon l'âge révèle une prédominance des adultes en âge d'activité économique. Au sein de la population autochtone, les personnes âgées de 40 à 60 ans représentent 16 répondants sur 24, soit 66,66 % de l'effectif. Cette tranche d'âge regroupe également 11 répondants sur 24 chez les allochtones, correspondant à 46,66 %. Chez les allogènes, la même catégorie d'âge est majoritaire avec 14 répondants sur 24, soit 60 %. Cette configuration témoigne d'une forte présence des acteurs socialement et économiquement actifs dans les différents groupes de population étudiés.

Le niveau d'instruction apparaît globalement faible. Les producteurs analphabètes autochtones représentent 10 individus sur 24, soit 43,33 %. Au niveau des allochtones, 16 répondants sur 24, soit 66,66 % sont analphabètes. Chez les allogènes, 22 enquêtés sur 24, soit 93,33 % sont des analphabètes. Les niveaux secondaire et supérieur restent marginaux.

L'organisation professionnelle varie selon les groupes. Les autochtones sont majoritairement intégrés dans des groupements informels (21 répondants sur 24, soit 86,67 %), alors que les allochtones (13 individus sur 24, soit 55,66 %) et surtout les allogènes (20 enquêtés sur 24, soit 83,33 %) adhèrent davantage aux coopératives agricoles. Cette différence semble traduire des modes distincts d'organisation économique susceptibles d'influencer l'accès à l'information foncière et aux dispositifs institutionnels de sécurisation des terres.

Ces résultats montrent que les pratiques foncières s'inscrivent dans un contexte social marqué par une forte domination masculine, une faible instruction des exploitants et une structuration organisationnelle différenciée selon les communautés.

Tableau 2 : Profil sociologique des acteurs étudiés

Variables	Modalités	Catégories d'acteurs					
		Autochtone		Allochtone		Allogène	
		Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)	Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)	Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)
Sexe	Homme	22	90	19	80	23	93,33
	Femme	2	10	5	20	1	6,67
Âge (ans)	De 18 à 40	8	33,34	13	53,34	10	40
	De 40 à 60	16	66,66	11	46,66	14	60
Niveau d'instruction	Analphabète	10	43,33	16	66,66	22	93,33
	Primaire	14	56,67	8	33,34	2	6,67
Organisation professionnelle	Groupements informels	21	83,33	13	55,66	4	16,67
	Coopératives agricoles	3	16,67	11	44,34	20	83,33

Source : Données d'enquêtes, 2022

2.2. Les pratiques foncières informelles dans la zone d'étude

L'enquête relève la prédominance des pratiques foncières informelles dans les relations entre les différents acteurs. Bien que la législation ivoirienne reconnaisse le certificat foncier comme principal instrument de sécurisation des droits coutumiers, la majorité des exploitants continuent de privilégier des conventions locales fondées sur les usages coutumiers, les accords verbaux ou les actes privés (Tableau 3).

Chez les autochtones, 17 exploitants sur 24, soit 70,10 % ne disposent d'aucun document administratif attestant de leurs droits fonciers. Seuls, seuls 3 individus sur 24, soit 13,33 % possèdent un certificat foncier, tandis que les autres, 4 répondants sur 24, soit 16,6 % détiennent essentiellement des attestations de plantation.

La situation demeure comparable chez les allochtones. Plus de la moitié (13 exploitants sur 24, soit 53,33 %) ne disposent que d'un simple reçu d'achat, document dépourvu de valeur juridique suffisante pour garantir durablement la propriété foncière. Les certificats fonciers concernent seulement 2 individus sur 24, soit 10 % des exploitants enquêtés.

Chez les allogènes, les pratiques demeurent également informelles. La moitié des producteurs disposent uniquement d'attestations de plantation (12 exploitants sur 24, soit 50 %) et 11 individus sur 24, soit 46,66 % possèdent un reçu d'achat, alors qu'aucun certificat foncier n'a été recensé au sein de cette catégorie.

Ces observations indiquent que les transactions foncières semblent reposer davantage sur la reconnaissance sociale des accords que sur leur reconnaissance juridique. Les pratiques informelles sont interprétées ainsi comme le principal mode de sécurisation des droits fonciers, ce qui pourrait accroître leur vulnérabilité face aux contestations ultérieures.

Les déclarations d'un agent de la Direction Régionale de l'Agriculture de Guiglo vont dans le même sens que les données ci-dessus. Il affirme que

« c'est nous, à la direction ici qui aidons les paysans à avoir des papiers légaux pour leurs terres. Vous savez, maintenant les temps ont changé. Tu ne peux pas venir et puis dire que la terre t'appartient si tu ne montres pas un document. Nous sensibilisons les populations à se faire établir des certificats en bonne et due forme. Mais pour l'instant, beaucoup ne se mettent pas à la tâche. Alors que c'est pour leur bien pour éviter de tomber dans des problèmes aujourd'hui et surtout, c'est pour demain tout ça. Et quand c'est comme ça, quand il n'y a pas de papiers pour les parcelles, on ne sait

plus qui est réellement le propriétaire, ça peut entraîner des situations conflictuelles par moment. On est au courant plusieurs situations de ce genre. C'est notre quotidien ici.

Il y a aussi les problèmes dans les familles qu'on remarque, où des membres d'une même famille se disputent des portions de terre familiale ; ça, on voit aussi souvent. »

Tableau 3 : Pratiques foncières chez les acteurs enquêtés

Types de documents	Catégories d'acteurs					
	Autochtone		Allochtone		Allogène	
	Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)	Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)	Nombre d'individus (n = 24)	Proportion (%)
Certificat foncier	3	13,33	2	10	0	0
Attestation de plantation	4	16,66	8	33,33	12	50
Reçus d'achat	0	0	13	53,33	11	46,66
Aucun document	17	70,10	1	3,4	1	3,34

Source : Données d'enquête, 2022

2.3. Les modes d'accès au foncier rural

Les résultats montrent que les modalités d'acquisition des terres diffèrent sensiblement selon l'appartenance communautaire (Tableau 4).

Chez les autochtones, l'héritage constitue le principal mode d'accès au foncier (21 individus concernés sur 24, soit 83,33 %). Les acquisitions par donation, concernant 2 répondants sur 24, soit 10 %, ou par achat (1 répondant sur 24, soit 6,67 %) demeurent marginales.

Les propos d'un chef coutumier donnent de l'éclairage à ce sujet.

« Nous, chez nous ici, dans notre coutume, la terre se transmet de famille à famille. Si ton père dispose de terre, il pourra te laisser quand il s'en ira. Mais dans chaque

famille, il y a quelqu'un qui connaît la terre appartient à qui. Donc nous tous, on sait qui a quoi... ».

Les allochtones, en revanche, accèdent principalement à la terre par achat (19 exploitants sur 24, soit 80 %), tandis que 5 individus sur 24, soit 20 % bénéficient de donations. L'absence d'accès par héritage s'expliquerait par leur statut de populations migrantes installées après l'ouverture des fronts agricoles.

Une tendance similaire est observée chez les allogènes, dont 18 individus sur 24, soit 73,34 % acquièrent leurs terres par achat et, 6 répondants sur 24, soit 26,66 % par donation.

Globalement, les acquisitions par achat représentent 52,78 % (38 répondants concernés sur 72) des modes d'accès recensés, contre 29,17 % (21 individus intéressés sur 72) pour l'héritage et 18,05 % (13 enquêtés touchés sur 72) pour les donations. Ces résultats témoignent de l'importance des transactions marchandes dans les modalités contemporaines d'accès au foncier dans l'échantillon étudié. La terre est ainsi susceptible de devenir un bien économique négociable plutôt qu'un patrimoine exclusivement communautaire.

Tableau 4 : Modalité d'acquisition dans la zone étudiée

Catégories d'acteurs	Héritage		Don		Achat		Total	
	Nombre d'individus	Proportion (%)	Nombre d'individus	Proportion (%)	Nombre d'individus	Proportion (%)	Nombre d'individus	Proportion (%)
Autochtone	21	83,33	2	10	1	6,67	24	100
Allochtone	0	0	5	20	19	80	24	100
Allogène	0	0	6	26,66	18	73,34	24	100
Total	21	29,17	13	18,05	38	52,78	72	100

Source : Données d'enquête, 2022

2.4. Les conflits fonciers ruraux

L'analyse des données indique une diversité des conflits enregistrés dans les localités étudiées. Les conflits ont trois sources principales : les limites des parcelles, les occupations de parcelles sans autorisation, les remises en cause des contrats antérieurs et enfin les doubles cessions de parcelles. (Tableau 5).

Les contestations portant sur les limites des parcelles représentent la première source de litiges (39,5 %). Elles traduisent l'absence fréquente de délimitations officielles ainsi que la faible formalisation des transactions foncières.

Les occupations de parcelles sans autorisation constituent la deuxième cause des conflits (22 %). Elles résultent principalement de l'extension des exploitations agricoles et de la pression croissante exercée sur les terres disponibles.

Les remises en cause des contrats antérieurs représentent 20,2 % des litiges. Ces situations concernent essentiellement les ventes anciennes contestées par les héritiers des propriétaires coutumiers ou par de nouveaux ayants droit.

Enfin, les doubles cessions de parcelles représentent 18,3 % des conflits recensés. Elles résultent de ventes multiples réalisées sur une même parcelle en l'absence de dispositifs fiables d'enregistrement des transactions.

L'analyse de la répartition des conflits selon l'implication déclarée des différentes catégories d'acteurs indique que les autochtones sont impliqués dans 61,46 % des conflits enregistrés, contre 20,18 % pour les allochtones et 18,36 % pour les allogènes. Cette situation s'explique notamment par leur qualité de détenteurs coutumiers des terres et leur rôle central dans les opérations de cession, d'héritage et de réattribution des parcelles.

Les propos d'un magistrat de Guiglo étayaient ces analyses.

« Nous sommes dans un contexte où les terres arables se font rares à cause de la déforestation grandissante dans la zone. La recherche de nouvelles terres est un enjeu majeur pour nos communautés. Ce qui fait que des litiges éclatent sur le peu de terre qu'il y a. De nombreuses raisons poussent les gens à s'opposer aux autres. La plupart du temps, ce sont les problèmes de délimitation des parcelles qu'on note. Il y a aussi le fait que les gens n'ont pas de papier attestant la propriété des terres qu'il dispose. Tout ou presque se fait dans l'informel. ».

Un gendarme affirme que les situations de conflits liés à la terre que

« Nous gérons la plupart du temps concernent les personnes qui attribuent les parcelles à deux, voire trois personnes. On ne sait finalement pas qui est le vrai détenteur de la part de terre. Dans ce genre de situation, en l'absence de papier, comment voulez-vous qu'on règle ce genre de situation ? ».

Par ailleurs, selon les données de la Direction Régionale de l'Agriculture de la Région du Cavally, les statistiques administratives indiquent que sur 85 demandes d'instruction enregistrées en 2022, seulement 19 ont été effectivement traitées.

Tableau 5 : Sources des litiges dans la zone étudiée

Sources des litiges	Nombre de demandes enregistrées	Proportion (%)
Limites des parcelles	43	39,5
Occupations de parcelles sans autorisation	24	22
Remises en cause de contrats antérieurs	22	20,2
Doubles cessions de parcelles	20	18,3
Total	109	100

Source : Direction régionale du Cavally du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural, 2022

2.5. Principaux mécanismes identifiés dans les dynamiques conflictuelles

L'ensemble des résultats montre plusieurs facteurs structurels liés à la persistance des conflits fonciers dans la zone de recherche.

Le premier facteur réside dans la prépondérance des pratiques foncières informelles. La majorité des transactions est réalisée sans certificat foncier, ce qui pourrait fragiliser juridiquement les droits de propriété et favorise les contestations ultérieures.

Le deuxième facteur concerne le pluralisme des modes d'acquisition foncière. L'héritage, la donation et l'achat coexistent dans un même espace social sans toujours faire l'objet d'une formalisation administrative, pouvant créer des interprétations divergentes de la légitimité des droits fonciers.

Le troisième facteur tient à la marchandisation croissante de la terre. L'augmentation de la valeur économique des plantations de cacao et d'hévéa renforcerait les stratégies individuelles de réappropriation foncière, notamment par la remise en cause d'anciens accords coutumiers ou de contrats privés.

Enfin, la faible capacité institutionnelle de gestion des litiges, illustrée par le faible taux de traitement des dossiers enregistrés, est susceptible de prolonger les conflits et renforcer les mécanismes informels de résolution. Les autorités coutumières, les familles et les communautés demeurent ainsi les principaux régulateurs des différends fonciers, malgré l'existence d'un cadre juridique national.

Dans leur ensemble, ces résultats montrent que les conflits ruraux observés dans la zone étudiée ne résultent pas uniquement de la rareté des terres, mais sont liés à l'informalité des pratiques foncières, la coexistence de normes concurrentes, la pression économique sur les ressources foncières et les limites des dispositifs institutionnels de gouvernance.

3. Discussion

Les résultats obtenus à Guiglo dans les localités investiguées confirment plusieurs tendances établies par les recherches sur le foncier rural ivoirien, mais ils font également apparaître des écarts qui invitent à nuancer certaines interprétations dominantes. Trois résultats méritent particulièrement d'être discutés : la forte implication des autochtones dans les litiges, la persistance de l'informalité malgré l'existence des formes locales de sécurisation, et la place prépondérante des conflits de limites plutôt que des oppositions explicitement communautaires.

3.1. Une conflictualité davantage portée par les autochtones que par les migrants

Un premier résultat mérite une attention particulière. Les autochtones représentent 61,46 % des acteurs impliqués dans les conflits, contre 20,18 % pour les allochtones et 18,36 % pour les allogènes. Pourtant, les autochtones accèdent majoritairement à la terre par héritage (83,33 %), tandis que l'achat domine chez les allochtones (80 %) et les allogènes (73,34 %).

Ce constat nuance une lecture de la conflictualité foncière essentiellement tournée vers la vulnérabilité des migrants ou vers l'opposition entre « autochtones » et « étrangers ». Colin (2017 : 71) montre certes que les transactions entre détenteurs autochtones et acquéreurs considérés comme étrangers aux communautés locales constituent une source importante d'insécurité foncière et de conflits ethnicisés. De même, les travaux récents de Kouamé et Tarrouth (2024 : 42) soulignent que le renouvellement générationnel peut conduire à la contestation d'arrangements conclus antérieurement entre propriétaires autochtones et migrants. De plus, les études de Babo (2010 : 102) associent les conflits fonciers ivoiriens à l'articulation entre ethnicité politique, migrations agricoles et crise de la citoyenneté rurale.

Toutefois, le résultat observé dans la zone d'étude à Guiglo se focalise sur un tout autre point d'analyse. La position d'autochtone ne constitue pas nécessairement un facteur de sécurisation. Elle peut elle-même apparaître comme une source centrale dans la production des litiges. Les autochtones se mobilisent en même temps comme héritiers, détenteurs de droits coutumiers, cédants et acteurs de la réattribution des terres.

L'implication élevée des autochtones dans les litiges peut être interprétée comme l'expression d'une recomposition des rapports entre autochtonie, propriété coutumière et marchandisation de la terre. Les autochtones restent détenteurs symboliques du patrimoine foncier, tandis que les allochtones et allogènes sont devenus des exploitants économiques majeurs à travers les cultures pérennes (Chauveau, 2018 : 352).

La conflictualité pourrait ainsi être comprise comme le produit de tensions internes aux systèmes coutumiers de transmission et de réactualisation des droits. Cette observation conduit ainsi à relativiser une lecture exclusivement interethnique du conflit.

3.2. Informalité foncière et insécurité des droits

Le deuxième résultat concerne l'ampleur de l'informalité. Dans la zone de recherche, 70,10 % des autochtones ne possèdent aucun document administratif foncier ; seulement 10 % des autochtones sont en possession d'un certificat et aucun certificat n'a été enregistré chez les allochtones. Ces derniers détiennent toutefois des attestations de plantation et des reçus d'achat. A première vue, ces données confortent la littérature qui établit un lien entre une faible formalisation et insécurité des transactions. Pour Colin et ses collaborateurs (2022), l'incertitude sur les droits et les carences au niveau contractuel constituent deux sources des conflits associés aux transaction foncières en milieu rural ivoirien.

Toutefois, les observations faites à Guiglo dans le secteur d'étude invitent à distinguer « informalité juridique » et « absence totale de régulation sociale ». L'usage récurrent de reçus, d'attestations de plantation et d'accords reconnus localement prouve que les acteurs mobilisent des formes intermédiaires de sécurisation en dehors du certificat foncier. Ce résultat rejoint les travaux récents de Lavigne Delville *et al.* (2023 : 8), qui montrent que les pratiques réelles de gouvernance foncière peuvent relever de la « semi-formalité » et du bricolage institutionnel plutôt que d'une opposition stricte entre formalité et informalité.

Ainsi, l'informalité observée dans l'échantillon étudié ne saurait être assimilée mécaniquement à une situation d'absence de normes. Elle révèle plutôt l'existence d'un ordre

foncier hybride, socialement reconnu mais juridiquement fragile. Ce résultat nuance par conséquent les approches qui font de la certification individuelle la condition suffisante de la sécurisation foncière. Des travaux sur la réforme foncière ivoirienne ont d'ailleurs montré qu'une formalisation insuffisamment articulée aux fondements sociopolitiques des arrangements coutumiers peut elle-même produire ou renforcer certaines formes d'insécurité (Mitchell, 2022 : 393).

3.3. Marchandisation du foncier et persistance des institutions coutumières

Les données révèlent ensuite l'importance des transactions marchandes comme modalité principale d'accès au foncier. En effet, 53,35 % des acquisitions recensées relèvent de l'achat, contre 27,77 % de l'héritage et 18,88 % de la donation. Cependant l'héritage demeure dominant chez les autochtones, avec 83,33 % des acquisitions. Cette configuration nuance l'hypothèse d'une transition qui tend progressivement à faire passer un régime coutumier vers un marché foncier individualisé.

Les résultats suggèrent plutôt une hybridation. En fait, les transactions marchandes ne suppriment pas les droits issus de l'appartenance familiale, de l'autochtonie ou de l'héritage. Les deux logiques fonctionnent simultanément et peuvent entrer en concurrence. Cette interprétation est conforme avec les analyses de l'ouvrage dirigé par Colin, Lavigne Delville et Léonard (2022 : ...), qui soulignent la diversité des modalités d'accès, de contrôle et d'usage de la terre dans les pays du Sud et sur l'impossibilité de réduire les transformations foncières à une simple évolution vers la propriété privée formelle. Ce commentaire rejoint également les recherches de Lavigne Delville et ses collaborateurs (2023 : 9) sur la persistance de configurations institutionnelles semi-informelles.

Le cas des localités étudiées révèle donc plutôt une imbrication du marché dans les relations sociales coutumières qu'un remplacement du foncier coutumier par le marché. C'est précisément cette superposition qui pourrait s'avérer conflictuelle dans le cas où une transaction marchande estimée définitive par l'acquéreur et qui s'interprète par la famille cédante en se basant sur une conception patrimoniale ou intergénérationnelle de la terre.

3.4. Des conflits davantage centrés sur la matérialisation des droits et non uniquement sur l'appartenance communautaire

Un autre résultat nuance les analyses faisant de l'identité communautaire le principal déterminant immédiat des conflits. Dans la zone d'étude, les contestations de limites

représentent 39,5 % des litiges, devant les occupations sans autorisation (22 %), les remises en cause de contrats (20,2 %) et les doubles cessions (18,3 %).

Ces résultats montrent que la conflictualité prend d'abord la forme de désaccords portant sur la définition spatiale et contractuelle des droits. L'appartenance communautaire reste importante, mais elle ne suffit pas à expliquer les modalités concrètes de déclenchement de litiges. Le résultat complète donc les travaux mettant l'accent sur les rapports entre autochtonie, migration et appartenance politique (Babo, 2010 : 102). Ce résultat suggère qu'au niveau de la zone d'étude, la conflictualité se cristallise également autour de problèmes très opérationnels : absence de bornage, imprécision des accords, pluralité des ayants droit et défaut d'enregistrement des transactions.

Cette interprétation trouve un appui dans les orientations actuelles de la politique foncière ivoirienne. Les dispositifs récents d'enregistrement systématique accordent précisément une place importante au constat des limites, au recensement des détenteurs de droits coutumiers et à l'identification préalable des litiges (Banque mondiale, 2024). La Banque mondiale indique parallèlement que l'absence d'enregistrement et de délimitation claire des terres demeure un problème majeur en Côte d'Ivoire, même si les programmes récents ont considérablement accru le nombre de certificats et de contrats d'usage délivrés (Banque mondiale, 2024).

3.5. Pluralisme juridique et concurrence des légitimités

Les résultats confirment également l'importance du pluralisme juridique. Dans l'étude, plusieurs registres de légitimité coexistent : l'héritage coutumier chez les autochtones, l'achat chez les migrants agricoles, les attestations villageoises, les reçus privés et le droit étatique incarné par le certificat foncier. Cette superposition normative crée des conflits d'interprétation sur ce qui fonde réellement le droit à la terre.

Cette situation rejoint les analyses de Lavigne Delville *et al.* (2023 : 16) et Effosou *et al.* (2022 : 25), selon lesquelles les systèmes fonciers ouest-africains se caractérisent par une tension persistante entre droit formel et droits coutumiers. Elle s'inscrit aussi dans la perspective de Lund (2011 : 74), pour qui les droits fonciers sont indissociables des identités sociales et des autorités qui les reconnaissent.

L'analyse des résultats permet de modéliser les conflits fonciers observés à Guiglo dans les localités investiguées comme un processus cumulatif dans lequel la pression croissante sur les terres agricoles et l'augmentation de leur valeur économique favorisent le développement de

transactions foncières réalisées en dehors du cadre légal. Cette prédominance des pratiques informelles affaiblit la sécurisation juridique des droits de propriété et entretient une concurrence permanente entre les normes coutumières et les dispositions du droit positif. Cette dualité normative alimente les contestations relatives aux limites des parcelles, aux doubles ventes, aux remises en cause des contrats et aux revendications concurrentes des ayants droit, contribuant ainsi à l'intensification des conflits intercommunautaires et à la fragilisation de la cohésion sociale en milieu rural. Ce modèle montre que les conflits fonciers ne constituent pas des événements isolés, mais résultent des insuffisances d'un système de gouvernance encore inachevé. Malgré les objectifs poursuivis par la loi n° 98-750 relative au domaine foncier rural, sa mise en œuvre demeure limitée par la complexité des procédures administratives, leur coût, leur lenteur et la faible appropriation des dispositifs de certification par les populations. Ces contraintes incitent les acteurs à privilégier les arrangements coutumiers et les transactions informelles, perpétuant ainsi les conditions structurelles de l'insécurité foncière et des conflits.

Conclusion

Cette étude examine les relations entre les pratiques informelles et les dynamiques conflictuelles dans le département de Guiglo, territoire caractéristique des mutations foncières de l'ouest ivoirien. Les résultats montrent que les conflits s'inscrivent dans un contexte de pluralisme juridique, caractérisé par la coexistence parfois concurrentielle des normes coutumières, des arrangements communautaires et du droit étatique. La prédominance des accords verbaux, des reçus d'achat et des attestations locales, associée au faible recours au certificat foncier, fragilise la sécurisation des droits et favorise les contestations de limites, les occupations irrégulières, les doubles cessions et les remises en cause contractuelles. Ces tensions sont également liées à la différenciation des modes d'accès à la terre, à sa marchandisation croissante, à la pression foncière et aux limites des mécanismes institutionnels de gouvernance. Leur prévention durable suppose donc une meilleure articulation entre institutions publiques et autorités coutumières, le renforcement des mécanismes locaux de médiation.

Toutefois, ces résultats doivent être interprétés au regard de certaines limites méthodologiques. Le recours à un échantillonnage raisonné, privilégiant la pertinence sociologique et la richesse informationnelle, ne permet pas d'assurer une représentativité statistique de l'ensemble des populations du département. De même, la sélection de localités



caractérisées par une forte présence des litiges fonciers peut accentuer la visibilité des situations conflictuelles et limite la généralisation des résultats aux espaces moins exposés. Par ailleurs, l'analyse quantitative, essentiellement descriptive, permet d'identifier des tendances et des associations sans établir de relations causales fortes entre informalité foncière et conflictualité. De plus, le recours à certaines données administratives anciennes, notamment celles relatives au traitement des litiges en 2022, impose une prudence dans leur extrapolation à la situation actuelle.

Enfin, ces limites ouvrent la voie à des recherches comparatives, longitudinales et statistiquement plus représentatives, susceptibles d'approfondir l'analyse des transformations de la gouvernance foncière et leurs effets sur la cohésion sociale dans l'ouest ivoirien.

BIBLIOGRAPHIE

Babo, A. (2010). Conflits fonciers, ethnicité politique et guerre en Côte d'Ivoire. *Alternatives Sud*, 17, 95-118.

Banque mondiale (2024). L'enregistrement inclusif des droits fonciers, un préalable au développement durable. Note de synthèse des résultats.

<https://www.banquemondiale.org/fr/results/2024/03/08/cote-ivoire-scaling-up-customary-land-rights-registration-for-inclusion-and-sustainability?utm> consulté en ligne le 05 septembre 2026.

Bardin, L. (2013), *L'analyse de contenu*, Deuxième édition, Paris, Presses Universitaires de France (PUF).

Boone, C. (2019). Legal empowerment of the poor through property rights reform: tensions and trade-offs of land registration and titling in sub-saharian Africa. *The Journal of Development Studies*, 55 (3), 384-400.

Chauveau, J.-P., Colin, J.-P., Jacob, J.-P., Lavigne Delville, P. & Le Meur, P. -Y. (2006), *Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest : Résultats du projet de recherche CLAIMS*, Institut International pour l'Environnement et le Développement, Londres.

Chauveau, J.-P. (2018). Les transferts de droits fonciers coutumiers au prisme de l'histoire rurale et du post conflit (Côte d'Ivoire forestière). *Tropicultura*, 36 (2), 346-355.

Chauveau, J.-P., Colin, J.-P., Bobo, S., Kouamé, G., Kouassi, N., & Koné, M. (2012). Côte d'Ivoire : La question foncière à l'épreuve de la paix. *Territoires d'Afrique*, 4, 54-59.

Colin, J.-P. (2017). Émergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique subsaharienne : un état des lieux sélectif. *Les Cahiers du Pôle Foncier*, 18, 1-121.

Colin, J.-P., Lavigne Delville P., Léonard E. (éd.), (2022). *Le foncier rural dans les pays du Sud : enjeux et clés d'analyse*. Marseille, IRD Editions/Quae, coll. Objectifs Sud.

Comité technique « Foncier et développement » (2015). *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).

Creswell, J. W. & Plano Clark, V. L. (2018), *Designing and conducting mixed methods research*, Third Edition, SAGE Publications, California.

Direction régionale du Cavally du Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (2022). *Rapport d'activité*, 65 p.

Kouamé G., Tarrouth H. G. (2024), Le contrat de planter-partager en Côte d'Ivoire : quelle formalisation des droits et des transferts de droits. Rapport de synthèse des régions de la Mé et de l'Indénié-Djuablin. Collection Recherche, Paris, Comité technique « Foncier & Développement » (AFD-MEAE).

Lavigne Delville, P, Diongue, M. & Diouf, I. F. (2023). The practical norms of land governance in Senegalese communes : institutional incompleteness, politicisation, semi-formality and bricolage. *Land Use Policy*, 132, 1-23.

Effossou, K. A., Cho, M. A. & Ramoelo, A. (2022). Impacts of conflicting land tenure systems on land acquisition by agribusiness developers in Côte d'Ivoire. *Journal of Agribusiness and Rural Development*, 1(63), 25-39.

Griffiths, J. (1986). What is legal pluralism ? *Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 18 (24), 1 – 55.

Grislain, Q., Bourgouin, J., Magrin, G., Burnod, P. & Anseeuw, W. (2023). Les observatoires fonciers en Afrique : un outil de gouvernance des territoires face aux réalités du terrain. *Bulletin de l'association de géographes français*, 100 (1), 77-91.

Lund, C. (2011). Property and citizenship: Conceptually connecting land rights and belonging in Africa. *Africa Spectrum*, 46 (3), 71-75.

Mitchell, M. I. (2022). Land reform and peacebuilding in Côte d'Ivoire: navigating the mine field. *Journal of Agrarian Change*, 22 (2) , 378-397. <https://doi.org/10.1111/joac.12472>

Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press.

Palmer, D, Friccka S. & Wehrmann, B. (2009), *Towards improved land governance*, Food and Agriculture Organization of United Nations, Rome.

Von Benda-Beckmann, F., Von Benda-Beckmann, K. & Griffiths, A. (2009), *The power of law in a transnational world : Anthropological enquiries*, Berghahn Books, New York.