

Journal International des Sachants

REVUE SCIENTIFIQUE
PLURIDISCIPLINAIRE



Journal International
des Sachants



Fréquence
TRIMESTRIELLE

ISSN-P : 3079-3009

ISSN-L : 3079-3017

www.revuejds.net

info@revuejds.net

**Volume 2,
Numéro 2,
Mai 2026**





**Journal International
des Sachants**



Revue scientifique pluridisciplinaire

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

Site web: <https://revuejds.net/>

Email : revuejds@gmail.com

Publié en Open Access



Abidjan, République de Côte d'Ivoire

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

INDEXATIONS ET REFERENCEMENTS INTERNATIONAUX

Pour toutes informations sur les indexations et référencements internationaux du **Journal International des Sachants (JDS)**, consultez les bases de données ci-dessous :



<https://sjifactor.com/passport.php?id=24370>



<https://journalseeker.researchbib.com/view/issn/3079-3009>



<https://ascidatabase.com/masterjournalist.php?v=3079-3009>



<https://ipindexing.com/journal-details/Journal-International-des-Sachants-/2526>



<https://www.entrevues.org/revues/journal-international-des-sachants/>

Impact factor : SJIF 2026 : 5.329

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

REVUE ELECTRONIQUE

Journal International des Sachants (JDS)

Revue Scientifique pluridisciplinaire

ISSN-P: 3079-3009 (Print ou imprimé)

ISSN-L: 3079-3017 (Online ou en Ligne)

Equipe Editoriale

Directeur de publication : Les Éditions Croco

Rédacteur en chef : SANOGO Tiantio Epouse BAMBA, INSAAC, Côte d'Ivoire

Chargé de diffusion et de marketing : ETTIEN N'Doua Etienne, UFHB, Côte d'Ivoire

Webmaster : KOUAKOU Kouadio Sanguen, UAO, Côte d'Ivoire

Comité Scientifique

ADOUBI Thierry Hugues, Maître conférences, Université Alassane Ouattara ;

ALLABA Djama Ignace, Maître de Conférences, Université Félix Houphouët-Boigny ;

ASSEKA Tchoman François, Maître de conférences, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;

ASSUÉ Yao Jean-Aimé, Maître de Conférences, Géographie, Université Alassane Ouattara ;

BA Idrissa, Professeur Titulaire, Université Cheikh Anta Diop ;

BAKAYOKO Mamadou, Maître de Conférence, Université Alassane Ouattara ;

BAMBA Mamadou, Professeur titulaire, Université Alassane Ouattara ;

DIARRASSOUBA Bazoumana, Maître de conférences, Université Alassane Ouattara ;

FAYE Valy, Maître de Conférences, Université Cheikh Anta Diop de Dakar ;

KAMARA Adama, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara ;

KAZON Diescieu Aubin Sylvère, Maître de Conférence, Université Félix Houphouët-Boigny ;

KOUASSI Kouakou Siméon, Professeur titulaire, Université de San-Pedro ;

N'DAH Didier, professeur titulaire, Université d'Abomey-Calavi ;

OULAI Jean-Claude, Professeur titulaire, Communication, Université Alassane Ouattara ;

SARR Nissire Mouhamadou, Maître de Conférences, Université Cheikh Anta Diop ;

SILUE Oumar, Maître conférences, Université Alassane Ouattara ;

TOPPE Eckra Lath, Maître de conférences, Université Alassane Ouattara ;

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

Comité de lecture

AYENON Séka Fernand, Maître de Conférences, Université Félix Houphouët-Boigny ;
 KANGA Kouakou Hermann Michel, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara ;
 KAZON Diescieu Aubin Sylvère, Maître de Conférences, Université Félix Houphouët-Boigny ;
 KONAN Koffi Syntor, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara ;
 MAMADOU Bamba, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara ;
 MEITÉ Ben Soualiou, Maître de Conférences, Université Félix Houphouët-Boigny ;
 OZOUKOU Koudou François, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara ;
 SIDIBÉ Moussa, Maître de conférences, Université Alassane Ouattara ;
 SILUE N'tchabétien Oumar, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara ;
 TRAORE Amadou, Maître de Conférences, Université de Ségou

Comité de rédaction

AHOUE Jean-Jacques, Assistant, Université de San-Pedro ;
 ASSEKA Tchoman François Maître de conférences, Institut National Supérieur des Arts et de
 l'Action Culturelle (INSAAC) ;
 BALDÉ Yoro Mamadou, Maître-Assistant, FASTEF, Université Cheikh Anta Diop de Dakar ;
 BAMBA Fatoumata, Maître Assistant, Université Péléforo Gon Coulibaly ;
 BROU N'Goran Alphonse, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara ;
 COULIBALY Wayarga, Assistant, Université Félix Houphouët-Boigny ;
 COULIBALY Yallamoussa, Assistant, Université Alassane Ouattara ;
 DAO Salifou, Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle
 (INSAAC) ;
 DJE Yao Lopez, Assistant, Université Alassane Ouattara ;
 DJIGUE Sidjé Edwige Françoise, Maître-Assistante, Université Alassane Ouattara ;
 DJOKOURI Innocent, Maître-Assistante, Université Péléforo Gon Coulibaly ;
 GBOLA serge Arnaud, Maître Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action
 Culturelle (INSAAC) ;
 EHILE Kadja Olivier Maître-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action
 Culturelle (INSAAC) ;
 GUEYE Yoro Emmanuel, Maitre-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action
 Culturelle (INSAAC) ;

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

KAZIO Djidjé Jean-Jacques, Assistant, Université de Bondoukou ;
KONE Kiyali, Maître Assistant, Université Péléforo Gon Coulibaly ;
KONE Kpassigué Gilbert, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara ;
KONE Tchima Rolland, Maître-Assistant, Université Alassane Ouattara ;
KONE Tiégbè Gaston, Maître-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;
KOUAME Affoua Eugénie, Assistante, IHAAA, Université Félix Houphouët-Boigny ;
LOBA Léon Fabrice, Attaché de Recherche, Institut d'Histoire d'Art et d'Archéologie Africain (IHAAA) ;
MOULARET Renaud-Guy Ahioua, Maître-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;
N'DAYE El Hadj Amadou Ba, Maître-Assistant, FASTEFA, Université Cheikh Anta Diop de Dakar ;
SANOGO Tiantio épouse BAMBAL, Maitre-Assistante, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;
SYLLA Makémissa, Assistante, Université Alassane Ouattara ;
TIE BI Galla Guy Rolland Maître-Assistant, Université Félix Houphouët-Boigny ;
TOURE Gninin Aicha, Maître-Assistante, Université Félix Houphouët-Boigny ;
TOURE Kignigouoni Dieudonné Espérance, Maitre-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;
TRAORE Fanta, Assistante, Université Alassane Ouattara ;
TRAORE Sogotiènin Ramata, Maître-Assistant, Université Péléforo Gon Coulibaly ;
YAO Elisabeth, Maître-Assistante, Université Alassane Ouattara ;
YOKORE Zibé Nestor, Maître-Assistant, Institut National Supérieur des Arts et de l'Action Culturelle (INSAAC) ;
ZABSONRE Moussa, Maître-Assistant, Université Yembila Abdoulaye Toguyeni.

COORDINATEUR GENERAL DU NUMERO :

AYENON Séka Fernand
Maître de conférences CAMES,
Université Félix Houphouët-Boigny

.....

Contacts JDS

Site web: <https://revuejds.net/>
Email : revuejds@gmail.com
Tél. : + 225 0779360611 / 07480453267

.....

Indexations et référencements internationaux :

Sjifactor: <https://sjifactor.com/passport.php?id=24370>

ARI : <https://journalseeker.researchbib.com/view/issn/3079-3009>

ASCI: <https://ascidatabase.com/master/journallist.php?v=3079-3009>

IPIndexing: <https://ipindexing.com/journal-details/Journal-International-des-Sachants-2526>

Ent'revues: <https://www.entrevues.org/revues/journal-international-des-sachants>

Impact factor : SJIF 2026 : 5.329

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

PRESENTATION DE JDS

Le Journal International des Sachants (JDS) est une revue scientifique pluridisciplinaire dédiée à la valorisation et à la vulgarisation des résultats de recherches innovantes, de découvertes de pointe et de productions scientifiques originales et pertinentes dans divers domaines scientifiques. Disposant de comité scientifique et de lecture, la revue **JDS** offre ainsi aux chercheurs du monde entier, une plateforme de publication de haute qualité en favorisant le partage des connaissances et de la collaboration au sein de la communauté scientifique.

JDS est une revue évaluée par des pairs (*blind peer review*) et en libre accès "*Open access*" relevant des Editions Croco. Il publie les articles dans le domaine des Sciences Humaines et Sociales ; Langues et littérature ; Art, patrimoine et culture ; Sciences du Langage et de la Communication ; Sciences Economiques et de Gestion ; Sciences politiques et Juridiques. Dans sa vision d'ouverture, **JDS** encourage la collaboration interdisciplinaire entre les chercheurs de tous les pays africains et du monde.

Les articles proposés doivent respecter la ligne éditoriale de la revue. Ils doivent être originaux et n'avoir jamais fait l'objet d'une acceptation pour publication dans une autre revue à comité de lecture. Ils sont soumis à une sélection initiale par l'éditeur, puis à un processus rigoureux d'évaluation par les pairs en double aveugle avant publication.

PROTOCOLE DE REDACTION DE JDS

Le Journal International des Sachants (JDS) n'accepte que des articles inédits et originaux dans diverses langues notamment en allemand, en anglais, en espagnol et en Français. Le manuscrit est remis à deux instructeurs, choisis en fonction de leurs compétences dans la discipline. Le secrétariat de la rédaction communique aux auteurs les observations formulées par le comité de lecture ainsi qu'une copie du rapport, si cela est nécessaire. Dans le cas où la publication de l'article est acceptée avec révisions, l'auteur dispose alors d'un délai raisonnable pour remettre la version définitive de son texte au secrétariat de la revue

Structure générale de l'article :

Le projet d'article doit être envoyé sous la forme d'un document Word, police Times New Roman, taille 12 et interligne 1,5 pour le corps de texte (sauf les notes de bas de page qui ont la taille 10 et les citations en retrait de 2 cm à gauche et à droite qui sont présentées en taille 11 avec interligne 1 ou simple). Le texte doit être justifié et ne doit pas excéder 18 pages. Le manuscrit doit comporter une introduction, un développement articulé, une conclusion et une bibliographie.

Présentation de l'article :

- Le titre de l'article (15 mots maximum) doit être clair et concis. De taille 14 pts gras, il doit être centré.
- Juste après le titre, l'auteur doit mentionner son identité (Prénom et NOM en gras et en taille 12), ses adresses (institution, e-mail, pays et téléphones en italique et en taille 11)
- Le résumé (200 mots au maximum) présenté en taille 10 pts ne doit pas être une reproduction de la conclusion du manuscrit. Il est donné à la fois en français et en anglais (abstract). Les mots-clés (05 au maximum, taille 10pts) sont donnés en français et en anglais (key words)
- Le texte doit être subdivisé selon le système décimal et ne doit pas dépasser 3 niveaux exemples : (1. - 1.1. - 1.2. ; 2. - 2.1. - 2.2. - 2.3. - 3. - 3.1. - 3.2. etc.)
- Les références des citations sont intégrées au texte comme suit : (L'initial du prénom suivi d'un point, nom de l'auteur avec l'initiale en majuscule, année de publication suivie de deux points, page à laquelle l'information a été prise). Ex : (A. Kouadio, 2000 : 15).
- La pagination en chiffre arabe apparait en haut de page et centrée.
- Les citations courtes de 3 lignes au plus sont mises en guillemet français («...»), mais sans italique.

N.B. : Les caractères majuscules doivent être accentués. Exemple : État, À partir de ...

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

Références bibliographiques

Ne sont utilisées dans la bibliographie que les références des documents cités. Les références bibliographiques sont présentées par ordre alphabétique des noms d'auteur. Les divers éléments d'une référence bibliographique sont présentés comme suit : NOM et Prénom (s) de l'auteur, Année de publication, zone titre, lieu de publication, zone éditeur, pages (p.) occupées par l'article dans la revue ou l'ouvrage collectif.

Dans la zone titre, le titre d'un article est présenté entre guillemets et celui d'un ouvrage, d'un mémoire ou d'une thèse, d'un rapport, d'une presse écrite est présenté en italique. Dans la zone éditeur, on indique la maison d'édition (pour un ouvrage), le Nom et le numéro/volume de la revue (pour un article). Au cas où un ouvrage est une traduction et/ou une réédition, il faut préciser après le titre le nom du traducteur et/ou l'édition (ex : 2^{nde} éd.).

Les références des sources d'archives, des sources orales et les notes explicatives sont numérotées en série continue et présentées en bas de page.

- Pour les sources orales, réaliser un tableau dont les colonnes comportent un numéro d'ordre, nom et prénoms des informateurs, la date et le lieu de l'entretien, la qualité et la profession des informateurs, son âge ou sa date de naissance et les principaux thèmes abordés au cours des entretiens. Dans ce tableau, les noms des informateurs sont présentés en ordre alphabétique
- Pour les sources d'archives, il faut mentionner en toutes lettres, à la première occurrence, le lieu de conservation des documents suivi de l'abréviation entre parenthèses, la série et l'année. C'est l'abréviation qui est utilisée dans les occurrences suivantes :

Ex. : Abidjan, Archives nationales de Côte d'Ivoire (A.N.C.I), 1EE28, 1899.

- Pour les ouvrages, on note le NOM et le prénom de l'auteur suivis de l'année de publication, du titre de l'ouvrage en italique, du lieu de publication, du nom de la société d'édition et du nombre de page.
Ex : LATTE Egue Jean-Michel, 2018, *L'histoire des Odzukru, peuple du sud de la Côte d'Ivoire, des origines au XIX^e siècle*, Paris, L'Harmattan, 252 p.
- Pour les périodiques, le NOM et le(s) prénom(s) de l'auteur sont suivis de l'année de la publication, du titre de l'article entre guillemets, du nom du périodique en italique, du numéro du volume, du numéro du périodique dans le volume et des pages.
Ex : BAMBA Mamadou, 2022, « Les Dafing dans l'évolution économique et socio-culturelle de Bouaké, 1878-1939 », *NZASSA*, N°8, p.361-372.

NB : Le non-respect de ces recommandations ci-dessus conduit au rejet systématique du manuscrit.

SOMMAIRE

SECTION 1 : LANGUES & LITTERATURE

Anglais

1. **Urban transformation and gentrification in America in Upton Sinclair's
the jungle and Zadie Smith's white teeth**
Didier KOMBIENI..... 1-17
2. **Power and Authority in Discourse: An analysis of pragmatic
strategies in Dan Fullani's one man, two votes**
Marius Eder BROU..... 18-33
3. **Investigating Contemporary History of US Interventions
in Venezuela and Current Developments**
SY Mamadou Malal..... 33-53
4. **In-between two worlds: struggling for a new cultural identity
in Buchi Emecheta's The new tribe**
Koffi Gérard KOUADIO..... 54-67
5. **Resilience and Survival in Ernest J. Gaines'
The Autobiography of Miss Jane Pittman (1971)**
Mariame WANE LY & Abdoulaye NDIAYE..... 68-79

Etudes hispaniques

6. **Poética de la metamorfosis: el neobarroco como nuevo realismo
en esa puta tan distinguida de Juan Marsé**
Oumar MANGANE..... 80-94
7. **La Iglesia y la emancipación ilustrada: una lectura crítica del proyecto
colonial latinoamericano desde El papel quemado de Jaime Díaz Rozzotto**
Bonzallé Hervé SAKOUM..... 95-108

Lettres Modernes

8. **Émile Zola et Calixthe Beyala, une écriture inclusive :
vers l'émergence féminine**
Elise ABENG ZE..... 109-128
9. **Didactique du français langue seconde : quel encadrement pédagogique
pour un développement professionnel efficient des enseignants ?**
Arnaud OUÉDRAOGO..... 129-145
10. **L'occupation abusive des terres dans Raga et le rêve mexicain de Jean-Marie
Gustave LE CLÉZIO, une violation du droit
à la propriété**
Yaya KONÉ..... 146-159
11. **Travailler le sacré. Polar africain et capitalisme de l'occulte
chez Konaté et Ndione**
Taoussi Taoukamla BICHARA..... 160-175

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

- 12. Imaginaire littéraire et développement durable : une analyse de
La danse du vilain de Fiston Mwanza Mujila**
Eulalie Patricia ESSOMBA..... 176-189
- 13. La transparence esthétique dans les romans d'Octave Mirbeau :
entre expressionnisme et subversion romanesque**
DZENE EDZEGUE Joseph Bénard..... 190-201
- 14. Culture matérielle et culture immatérielle dans l'organisation
des funérailles moose du village de Yaké**
SARE Honorine & SAOUADOGO Sidibéouéndin..... 202-214

SECTION 2 : COMMUNICATION, ARTS, CULTURE ET PATRIMOINE

Sciences du langage et de la communication

- 15. Communication des organisations féministes sénégalaises et
industries culturelles : la provocation comme stratégie de visibilité**
Alioune Badara GUEYE & Ngagne FALL..... 215-227
- 16. Supports de sensibilisation des maladies cardiovasculaires
en Côte d'Ivoire : un regard sociolinguistique**
Ahi Yao Guillaume, Kouadio Amah Victoire & Konan Kouacou Fabrice..... 228-242
- 17. Médias numériques et propagande contre le 4ème mandat
lors de l'élection présidentielle ivoirienne de 2025**
Koffi Nestor N'DRI..... 243-259
- 18. Communication et musique urbaine ivoirienne : influence,
recomposition des valeurs et dynamiques d'appropriation des jeunes**
Boni Hyacinthe KPANGBA..... 260-276

Patrimoine, art, culture et cinéma

- 19. La "Maison des artistes" de Grand-Bassam : sociographie d'un lieu de
création et de diffusion de la peinture contemporaine en Côte d'Ivoire**
Krou Eugène ASSOUMOU..... 277-291
- 20. Le langage indicible dans l'art des cordes tissées de Christian Lattier**
Yoro Emmanuel GUEYE..... 292-307
- 21. Modélisation du féminisme dans le cinéma documentaire :
la femme porte l'Afrique d'Idriss Diabaté**
Nangnintaha Estelle KONÉ & André Banhouman KAMATE..... 308-321

Informatique

- 22. Transition numérique et gestion des productions scientifiques :
état des lieux, contraintes et recommandations**
Aminata Nadège SAKO Epse BAYOKO & Abou Bakary BAYOKO..... 322-333

SECTION 3 : SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES**Civilisations**

- 23. La piraterie dans les provinces anatoliennes à l'époque hellénistique**
Ibrahima DIAMANKA..... 334-347

Archéologie

- 24. Savoir-faire ceramique du nord et du sud de la Côte d'Ivoire :
cas des zones de Tengrela et d'Anyama**
Tiantio SANOGO épse BAMBA & Affoua Eugénie KOUAME..... 348-360

Histoire

- 25. Le Zhégié de Dassa : fonctionnement d'une juridiction traditionnelle
et enjeux de sa valorisation patrimoniale (Burkina Faso, Nando)**
Boukary DABAL & Désiré BATIENO..... 361-372
- 26. La politique étatique de la protection de l'environnement minier
en Côte d'Ivoire (2000-2024)**
SIDIBE Nohan & NDIA YE El Hadji Amadou Ba..... 373-389
- 27. Gouvernance coloniale et marginalisation socio-spatiale
dans la ville de Daloa : 1920 -1956**
Blé Angélin LAGO 390-401
- 28. La diplomatie publique sud-coréenne en Côte d'Ivoire (2011-2021)**
Yao Serge-Rodrigue AHI..... 402-418
- 29. Administration coloniale et transformations économiques
en Côte d'Ivoire de 1908 à 1960**
N'Goran Alphonse BROU..... 419-433
- 30. L'identité natchaba du XVI^e au début XX^e siècle**
Sougla YATOUTI & Ilaboti DIPO 434-450
- 31. Migration et installation des Noumou (Danlèssôgô)
chez les Koulango de Nassian (XVIII^e - XX^e siècle)**
Koffi Alain KOUASSI..... 451-463
- 32. Acteurs et organisation de la commercialisation du cacao
dans la région de l'Indénié (1920-1970)**
Alfred Brondon Esso AKESSÉ & Antoine Koffi GOLÉ 464-485
- 33. Les mutuelles dans le développement local : l'exemple de la mutuelle
de développement de la sous-préfecture de Napié (nord Côte-d'Ivoire)
de 1965 à 2014**
Valy YEO..... 486-503
- 34. Système de santé colonial et construction du chemin de fer
en Côte d'Ivoire (1904-1931)**
Chidjé Mireille Léontine AKRE, Blé Angélin LAGO &
Ange Barnabé ADOFFI..... 504-518

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

- 35. La commémoration tournante du 11 décembre au Burkina Faso 2008 -2020 : dynamique d'urbanisation et enjeux sanitaires dans les villes de Manga et de Tenkodogo**
Moussa ZABSONRE & Inoussa YELBI..... 419-534
- 36. La pénétration coloniale française dans le pays bhété de Soubré, 1897-1910**
Huberson Bahi POAMÉ & Mamadou BAMBBA..... 435-546

Géographie

- 37. Infrastructure hydraulique, fragmentation des parcours pastoraux et vulnérabilités du pastoralisme à Diama dans le Delta du fleuve Sénégal**
Ramata Ndianor, Aliou Ndao, Tamsir Mbaye & Cheikh Samba Wade 547-564
- 38. Electrification et développement socio-économique dans le village de Dialakorobougou, commune de Mountougoula au Mali**
Idrissa Amadou TRAORE & Idrissa Issa CISSE..... 565-578
- 39. Perception des populations sur les impacts socio-économiques et écologiques des ouvrages antiérosifs dans la zone girafe de Kouré au Niger**
ISSAKA ATTININE Abdoul Nasser & ILBOUDO Dieudonné..... 579-595
- 40. Les intermédiaires fonciers dans la ville de Kolda (Sénégal) : entre opportunités et contraintes**
Yaya DIALLO & Oumar SY..... 596-609
- 41. De l'agrovillage à la ville secondaire en recomposition : dynamiques économiques, pressions foncières et transition urbaine à Bonoua (Sud-Est de la Côte d'Ivoire)**
Jean Baptiste ESSAN & ALOKO N'Guessan Jérôme..... 610-629
- 42. Santé reproductive en milieu rural et dispositifs du SWEDD : lecture territoriale à San-Pedro**
Oulai Munné-Prisca YOH Épouse TIA & Koua Ange Donatien BROU..... 630-645
- 43. Les territorialités dans l'espace périurbain dakarois : cas de Diass et Sindia**
Seybatou THIOM..... 646-662
- 44. Facteurs associés à l'augmentation du recours aux consultations prénatales au Burkina Faso**
Fahimatou Rayagne-Wendé OUEDRAOGO & Moussa BOUGMA 663-677
- 45. Valorisation des résidus de cacao et empowerment des femmes rurales : enseignements de la sous-préfecture de Soubré (Sud-ouest de la Côte d'Ivoire)**
Kopeh Jean-Louis ASSI..... 678-694
- 46. Influence socio-environnementale et sanitaire du niveau de dégradation des entre deux maisons dans la ville de Gagnoa : cas d'Afridougou, Dar-es-Salam et Odiennékourani**
Abdoul Karim TOURÉ..... 695-710

- 47. Échec scolaire des élèves en classe d'examen dans les établissements d'enseignement secondaire public de la ville de Bouaké : Évolution, facteurs explicatifs et stratégies de réduction**
Faustin GUEI, SEKA Ayenon Ferdinand,
Yah Edwige Bénédicte N'GUETTA épouse GBOKO & Émile Brou KOFFI..... 711-727

Philosophie

- 48. Théorie critique et progrès : Max Horkheimer et la signification de l'individu**
Bi Drigoné Gilles Martial TOUBOUI..... 728-739
- 49. Le Wittgenstein de Hintikka : une réinvention formelle ou une incompréhension des jeux de langage de Ludwig Wittgenstein ?**
Yao Jacques KOUAMÉ..... 740-762
- 50. La vérité chez Claude Bernard : du dualisme qualitatif à l'unité quantitative**
Kouacou Firmin Luc KOFFI..... 763-774
- 51. Meilleur des mondes possibles leibnizien et fléaux d'un monde émergent : cas de l'homosexualité**
Konan Adolphe Dumas N'GATTA..... 775-795
- 52. De l'extrémisme violent aux insécurités en Afrique : une réflexion à partir de Kant**
AVOCES David Pierre..... 796-812
- 53. La pensée face au déterminisme algorithmique : les fondements bernardiens d'une complémentarité par-delà les antagonismes**
Tiasvi Yao Raoul AGBAVON..... 813-825
- 54. Intelligence Artificielle (IA) et crise ontologique de l'humanité : objectivation de la pensée comme oubli de l'Être**
Yao Wilfried N'GUESSAN..... 826-844
- 55. Neurosciences et environnement : comment vaincre l'éco-anxiété ?**
COULIBALY Sionfongon Kassoum & GONDO Golou Roseline..... 845-857
- 56. Éthique transcendantale et création technique : l'impératif catégorique comme horizon**
Akpolé Koffi Daniel YAO..... 858-870
- 57. La morale sartrienne, un gage des droits des immigrants**
Kouassi Jean-Jacob KOFFI 871-884
- 58. Mariage pour tous : Entre dynamisme mondial et justice sociale**
Abraham Saint-Omer Koffi KOUAKOU..... 885-896

Anthropologie et sociologie

- 59. Contribution de la MUCREFCI Daloa dans la reconstruction socio-économique des fonctionnaires et agents de l'État de la région du Haut-Sassandra (Côte d'Ivoire)**
DJETTE Grah Cyrille, KONAN Koffi,
KOFFI Alexis & SANOGO Mamadou..... 897-915
- 60. Genre et développement par l'agriculture en Côte d'Ivoire : cas des femmes du village de Dihi dans le Département de Korhogo**
Navouon FANNY, Olivier GNAN & Nambalassigué Kolo KONE..... 916-932
- 61. Itinéraires thérapeutiques des usagers de drogues dans le contexte urbain abidjanais**
Félicien Yomi TIA 933-951
- 62. Grossesses non désirées et recours à l'avortement clandestin chez les jeunes femmes au Gabon**
Steeve-Thierry BALONDJI & Aimée Patricia NDEMBI NDEMBI..... 952-974
- 63. Foncier et gouvernance migratoire en milieu rural. Les relations intercommunautaires à l'épreuve de la marchandisation de la terre**
Mahamadou ZONGO..... 975-992
- 64. Confrérie des chasseurs en Haute Guinée : mutation entre chasse, environnement et politique**
Sidiki KOUROUMA, Lamine MANSARE & Soumahila BAYO 993-1011
- 65. Féminisation du maraîchage et vulnérabilités socio-institutionnelles dans la gestion de l'eau à Solomougou**
Namè Hassan YÉO & Guy Éric Anicet Quassy KOUAKOU..... 1012-1026
- 66. Le choléra dans le discours de Guy de Maupassant : entre imaginaire populaire et rationalité scientifique**
Martial BAMA..... 1027-1034
- 67. L'extorsion du surtravail de la femme en milieu rural de la Haute Guinée : la mobilité comme mode de recherche d'autonomie ?**
Mamoudou CONDE..... 1035-1058
- 68. Conflits autour de la culture attelée à Atchangbadè au Togo : enjeux, acteurs et mécanismes de résolution**
Konga PALASSI..... 1059-1076

Criminologie

- 69. L'abandon familial et pratiques sexuelles chez des detenu/e(s) au pôle pénitentiaire d'Abidjan**
Rebecca Paule Jacqueline DO & Diescieu Aubin Sylvère KAZON..... 1077-1090
- 70. Enjeu de pouvoir et gestion de risques miniers dans le Haut Katanga : cas du site de Ruashi-mining à Lubumbashi**
MULUNDA TSHIEYA Lucien..... 1091-1108

ISSN-P: 3079-3009

ISSN-L: 3079-3017

Psychologie

**71. Comportements à risques d'accidents de la circulation
des conducteurs de motos taxis à Bingerville**

YAO Koffi Constant, AKA Blainson Alain &
KOUADIO Lou Younan Yolande 1108-1122

SECTION 4 : SCIENCES ET TECHNOLOGIES

**72. Obstacles à l'accès à l'éducation pour les enfants handicapés
dans un contexte de forte croissance démographique
dans la ville de Parakou (Bénin)**

Boni Romulus BIAOU & Hervé A. KOMBIENI..... 1123-1139

Les intermédiaires fonciers dans la ville de Kolda (Sénégal) : entre opportunités et contraintes

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*

&

Oumar SY

*Laboratoire de Géomatique et d'Environnement (LGE),
Université Assane Seck,
Ziguinchor - Sénégal*

Date de soumission : 26-03-2026

Date de publication : 31-05-2026

Résumé

L'urbanisation rapide de la ville de Kolda exerce une pression croissante sur le foncier périurbain en raison d'une forte demande en terrains à bâtir. Cette dynamique favorise l'émergence d'une diversité d'acteurs dans les modes d'accès à la propriété, notamment les intermédiaires fonciers. Cette étude analyse les opportunités économiques et les contraintes structurelles auxquelles ces acteurs sont confrontés. La méthodologie repose sur une revue documentaire, des interviews auprès des intermédiaires fonciers et des observations de terrain. Un échantillon de 34 démarcheurs a été enquêté. Les résultats montrent que la recherche de clientèle s'appuie principalement sur les connaissances (39 %), l'exposition de tableau en bord de rue (34 %), les réseaux sociaux (18 %) et les annonces médiatiques (9%). La vérification du statut foncier des parcelles s'effectue auprès du cadastre (32%), des membres de la famille (18 %), des géomètres (13 %) et des notaires (4 %). Les revenus mensuels sont inférieurs à 50.000 FCFA (59,2 %), compris entre 50.000 et 100.0000 FCFA (18,5 %), entre 100.000 et 150.000 FCFA (14,8 %) et entre 150.000 à 200.000 FCFA (7,5 %). Les principales difficultés concernent les acheteurs (45 %), les chefs de quartier (24 %), les vendeurs (21 %) et les autorités municipales (10 %). Ces résultats révèlent qu'à Kolda, la gouvernance foncière est marquée par une faible présence régulatrice de l'État, laissant l'informalité s'auto-organiser.

Mots clés : intermédiaires fonciers, opportunités, contraintes, Kolda, Sénégal.

Land intermediaries in the city of Kolda (Senegal): between opportunities and constraints

Abstract

The rapid urbanization of the city of Kolda is placing increasing pressure on peri-urban land due to high demand for building plots. This dynamic is fostering the emergence of a diverse range of actors involved in accessing property, particularly land brokers. This study analyzes the economic opportunities and structural constraints faced by these actors. The methodology is based on a literature review, interviews with land brokers, and field observations. A sample of 34 brokers was surveyed. The results show that client acquisition relies primarily on personal connections (39%), street-side advertising (34%), social media (18%), and media advertisements (9%).

Verification of land ownership status is carried out with the land registry (32%), family members (18%), surveyors (13%), and notaries (4%). Monthly incomes are less than 50,000 FCFA (59.2%), between 50,000 and 100,000 FCFA (18.5%), between 100,000 and 150,000 FCFA (14.8%), and between 150,000 and 200,000 FCFA (7.5%). The main difficulties concern buyers (45%), neighborhood leaders (24%), sellers (21%), and municipal authorities (10%). These results reveal that in Kolda, land governance is characterized by a weak regulatory presence of the state, allowing informal practices to flourish.

Keywords: land intermediaries, opportunities, constraints, Kolda, Senegal.

Introduction

Depuis plusieurs décennies, le monde connaît une urbanisation rapide et différenciée, marquée par une croissance soutenue des populations urbaines. En 2025, les villes abritent 45 % des 8,2 milliards d'habitants de la planète, contre seulement 20 % en 1950. Si les mégapoles se multiplient en Asie et en Afrique, la majorité des urbains vit désormais dans des villes petites et moyennes, révélant une urbanisation plurielle et inégale (ONU, 2025 : 2). Cette dynamique, accélérée au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle par un accroissement naturel très élevé dans la plupart des pays en développement (P. Houndji, 2024 : 202), devrait porter la population urbaine à 4 milliards d'individus (S. Dauvergne, 2011 : 21). Cette urbanisation différenciée entraîne des recompositions spatiales profondes, constituant une composante majeure des dynamiques territoriales (A. Gueringer et *al.*, 2016 : 2). Elle exerce une forte pression sur les espaces périphériques, où le foncier devient un enjeu central, à la fois support de l'urbanisation, ressource économique et objet de régulation politique. Ces espaces périurbains, progressivement intégrés aux villes en expansion, constituent ainsi des lieux privilégiés de tensions et de recomposition des systèmes fonciers (Ifri, 2021 : 5).

En Afrique, près de 50 % la population vit en milieu urbain et les agglomérations existantes se sont agrandies de 16 % entre 2015 et 2020 (OCDE, 2023 : 11). Une grande partie de cette croissance se concentre dans les villes secondaires (OCDE/CEA/BAD, 2022 : 27), qui, du fait de leur relative disponibilité foncière, attirent de plus en plus de populations et d'activités économiques. Toutefois, cette expansion urbaine s'opère dans un contexte de faibles capacités institutionnelles et de pluralisme juridique. Cette périurbanisation intense, portée par une demande croissante en logement (B. Mbaye et *al.*, 2024 : 88), reconfigure les rapports entre droits coutumiers et droits modernes, produisant des espaces hybrides caractérisés par une gouvernance foncière fragmentée. Dans ce contexte, émergent des acteurs intermédiaires qui assurent la médiation entre l'offre et la demande foncière. Pourtant, ces acteurs, bien qu'essentiels dans l'accès au foncier urbain, restent encore peu étudiés dans les villes secondaires.

Au Sénégal, le taux d'urbanisation est passé de 34,0 % en 1976 à 54,7 % en 2023 (ANSD. RGPH-5, 2023 : 53). Cette évolution exerce une forte pression foncière sur les villes, particulièrement dans leurs périphéries, soulevant des défis majeurs en matière de disponibilité foncière, d'accès à la propriété et de gouvernance urbaine. Face à l'insuffisance des lotissements publics et à la lenteur des procédures administratives, les populations recourent de plus en plus à des filières informelles d'accès au foncier. Dans ce contexte, les intermédiaires fonciers deviennent des acteurs clés du fonctionnement du marché foncier résidentiel.

Kolda, ville secondaire au sud du Sénégal, illustre parfaitement ces dynamiques. Avec 916 513 habitants en 2023, un taux de natalité de 36,8 ‰ et un indice synthétique de fécondité de 6,4 enfants par femmes (ANSD. RGPH-5, 2023), elle connaît une croissance démographique et urbaine soutenue. Ses atouts géostratégiques (ville carrefour et frontalière), économiques et politico-administratifs (concentration d'équipements et d'infrastructures structurants et polarisants son hinterland) renforcent son attractivité. Son expansion spatiale se traduit par l'absorption progressive des espaces agricoles périphériques et la multiplication des transactions foncières, souvent peu formalisées. Le fait que 50 % des occupations en périphérie urbaine ne disposent pas de titre de propriété ou de permis d'occuper (B. Solly et al., 2020 : 417) témoigne de l'ampleur de l'insécurité foncière. Sous ce rapport, le démarchage foncier apparaît comme un mécanisme d'ajustement du marché, à la fois source de revenus et révélateur des limites de la gouvernance foncière. Cette ambivalence, entre opportunités économiques et facteur de désordre territorial, constitue le cœur de la problématique de cette étude. Dès lors, une question principale se pose : comment les intermédiaires fonciers structurent-ils le marché foncier à Kolda et quelles sont les contraintes qui influencent leurs pratiques ?

À partir d'une approche centrée sur les acteurs, ce travail vise à analyser l'intermédiation foncière en mettant l'accent sur ses stratégies, ses retombées économiques et les difficultés structurelles rencontrées par les intermédiaires dans l'agglomération urbaine de Kolda. L'hypothèse de recherche postule que, dans la ville de Kolda, les intermédiaires fonciers contribuent à structurer un marché largement informel, dans lequel les réseaux sociaux et les pratiques empiriques compensent les insuffisances de la gouvernance foncière. Pour vérifier cette hypothèse, une démarche méthodologique rigoureuse et adaptée a été mise en œuvre.

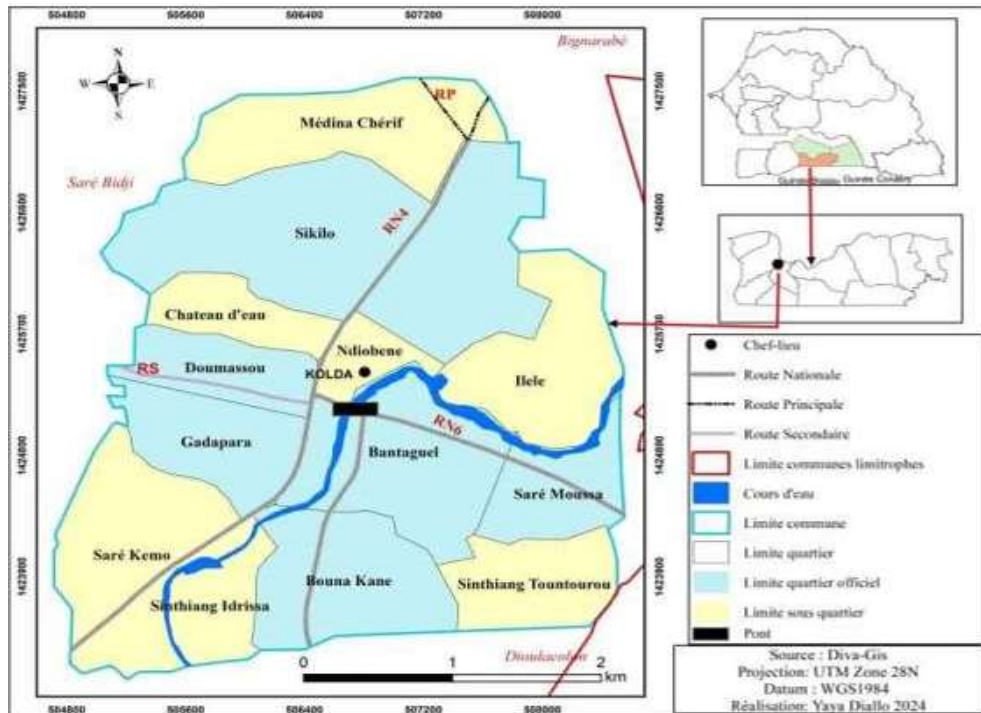
1. Matériels et Méthodes

L'approche méthodologique adoptée dans cette recherche repose sur la présentation de la zone d'étude, des outils et des méthodes mobilisées, la définition de l'échantillon ainsi que les modalités de collecte et de traitement des données de terrain.

1.1. Présentation de la zone d'étude

La ville de Kolda est située au sud du Sénégal. Elle est traversée par la route nationale n° 6, qui relie Tambacounda à Ziguinchor. La ville est également parcourue du Nord-Est au Sud-Ouest par le fleuve Casamance, qui la divise en deux parties reliées 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 Dioulacolon, et à l'ouest et au nord-ouest par la commune de Saré Bidji (Figure 1).

Figure 1 : Carte de localisation de la ville de Kolda



L'agglomération urbaine de Kolda se caractérise par la coexistence de régimes fonciers traditionnels et modernes. En effet, droits coutumiers, pratiques familiales et procédures administratives s'y entremêlent. Il en résulte un environnement foncier complexe et souvent peu lisible pour les populations en quête de terrains à bâtir. Cette complexité pousse les populations à s'orienter vers des circuits informels d'accès à la propriété. Ainsi, la ville, particulièrement la périphérie urbaine, devient un espace favorable au développement de l'activité d'intermédiation foncière.

1.2. Méthodologie

Cette contribution s'appuie principalement sur une revue documentaire et une approche qualitative basée sur des entretiens menés auprès des intermédiaires fonciers. La recherche documentaire a consisté en l'exploitation d'ouvrages, de mémoires, de thèses de doctorat, de rapports institutionnels et d'articles scientifiques en lien avec la thématique étudiée. Le recours à l'entretien semi-directif se justifie par le caractère individuel de l'exercice de l'activité

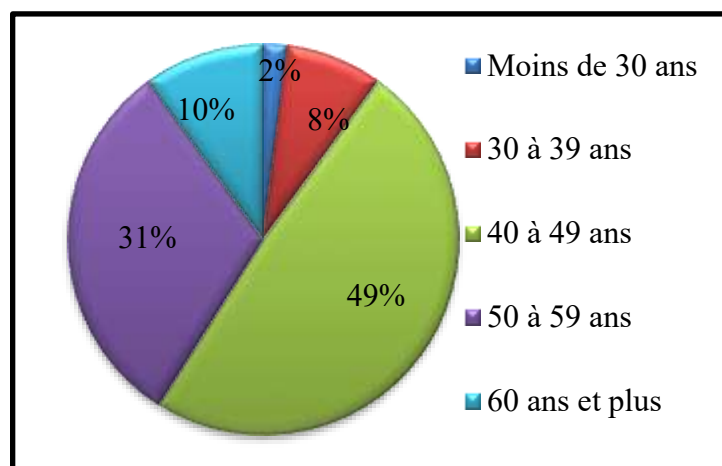
d'intermédiation foncière. Ainsi, l'approche qualitative permet une analyse approfondie des stratégies et des pratiques de ces acteurs sur le marché foncier. Les entretiens ont été réalisés sur les lieux d'activité ou aux domiciles des enquêtés, sur rendez-vous. Au total, 34 intermédiaires fonciers ont été interrogés entre novembre et décembre 2025. Les données collectées portent sur leurs profils sociodémographiques, leurs stratégies de recherche de terrains à vendre, les mécanismes de vérification de leur statut juridique, leurs niveaux de revenus mensuels et les types de conflits rencontrés. Parallèlement, des observations de terrain ont complété les informations recueillies. En fin, les données ont été collectées via KoboCollect, puis exportées vers Excel pour l'analyse statistique descriptive et la production de graphiques. Le logiciel Arc GIS a été utilisé pour la cartographie de la zone d'étude. Les résultats issus de cette démarche méthodologique sont présentés et analysés dans la section suivante.

2. Résultats

2.1. Analyse des caractéristiques socio-professionnelles des intermédiaires fonciers

Les intermédiaires fonciers, communément appelés courtiers ou démarcheurs, constituent des acteurs indispensables de la production et gouvernance foncière de la ville de Kolda. En effet, dans les pratiques d'acquisition de propriété, ils servent d'interface entre vendeurs et potentiels acheteurs. Sous ce rapport, ils animent et organisent le marché foncier résidentiel en manipulant les prix des parcelles mises en vente selon leurs intérêts. Les intermédiaires rencontrés sur le terrain sont tous de sexe masculin, avec une forte représentation des adultes en activité (Figure 2). Ce qui traduit le caractère physiquement et socialement exigeant de l'activité.

Figure 2 : Répartition des intermédiaires fonciers (%) selon la tranche d'âge

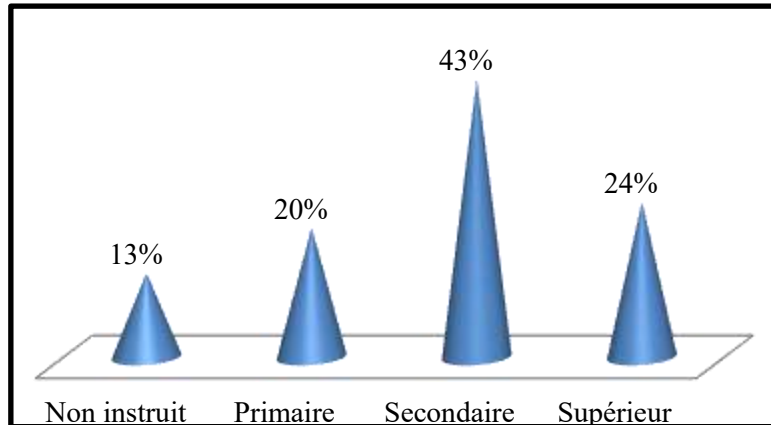


Source : Enquête de terrain, 2025

L'analyse de la figure 2, montre une forte représentation des intermédiaires appartenant aux tranches d'âges de 40-49 ans (49 %) et de 50-59 ans (31 %). Ces groupes sont suivis par les personnes âgées de 60 ans et plus (10 %) et celles de 30-39 ans (8 %). La prédominance des

intermédiaires âgés de 40 à 59 ans montre l'importance de l'activité d'intermédiation foncière comme stratégie d'insertion et de maintien économique. Cette activité mobilise des acteurs disposant à la fois d'une forte capacité de mobilité, d'un réseau relationnel étendu et d'une importante disponibilité temporelle. Par ailleurs, la tranche d'âge des moins de 30 ans est marginale, avec seulement 2 % des intermédiaires. S'agissant du niveau d'instruction, l'enquête de terrain révèle que 87 % des intermédiaires sont instruits, contre 13 % de non instruits (Figure 3).

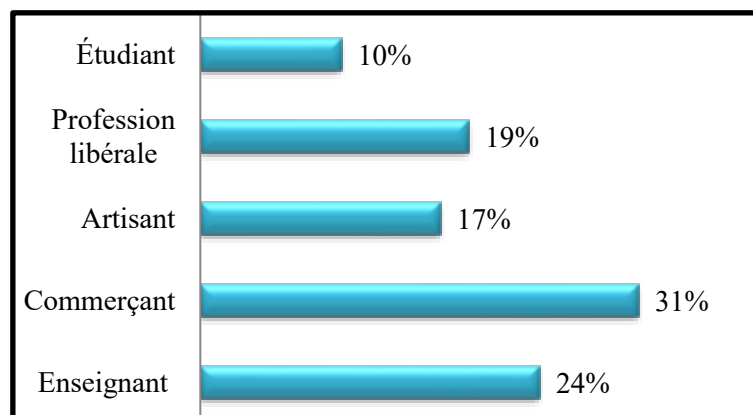
Figure 3 : Répartition des démarcheurs (%) selon le niveau d'instruction



Source : Enquête de terrain, 2025

Le commentaire de la figure 3 montre que, parmi les instruits, 43 % ont un niveau secondaire, 24 % un supérieur et 13% un niveau primaire. Les non-instruits (13 %) sont aussi présents dans les transactions du marché foncier. Cette répartition des intermédiaires, selon le niveau d'instruction, montre que l'activité d'intermédiation foncière repose à la fois sur des compétences techniques et juridiques, mais aussi sur une connaissance empirique du terrain et une expérience pratique. Une telle configuration permet d'expliquer certaines difficultés relatives à la sécurisation juridique des transactions foncières. Par ailleurs, les intermédiaires se distinguent également par la diversité de leurs profils professionnels (Figure 4).

Figure 4 : Répartition des démarcheurs (%) suivant la profession



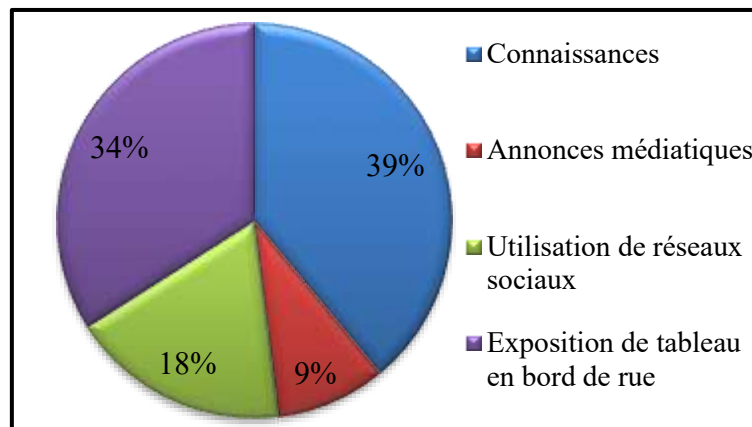
Source : Enquête de terrain, 2025

L'analyse de la figure 4 indique que 31 % des intermédiaires exercent des activités commerciales, 24 % sont des enseignants, 17 % des artisans et 19 % relèvent des professions libérales. Les étudiants (10 %) occupent la dernière position. Cette diversité des profils professionnels montre le caractère à la fois informel et pluriel de l'activité d'intermédiation foncière. Celle-ci, est souvent exercée comme une activité secondaire ou opportuniste, en complément d'autres sources de revenus. Cette situation confirme que le marché foncier de Kolda constitue un espace de reconversion économique pour des acteurs aux trajectoires professionnelles diversifiées. Dès lors, la compréhension de leur rôle dans ce marché nécessite une analyse de leurs stratégies foncières.

2.2. Des stratégies variées de recherche des clients

L'enquête de terrain montre que les intermédiaires mobilisent différentes stratégies pour accéder à leur clientèle (Figure 5). A Kolda, ils se positionnent stratégiquement aux points de jonction entre l'administration et les usagers, auxquels ils proposent leur assistance en valorisant leur connaissance du système foncier. Leur principal capital repose sur l'information foncière, la maîtrise des procédures et la possession de réseaux de contacts utiles. La position charnière qu'ils occupent entre les autorités coutumières, politiques et administratives en fait des acteurs particulièrement bien informés en matière d'accès au foncier, surtout dans l'espace périphérique.

Figure 5 : Répartition des intermédiaires (%) selon la stratégie de recherche de la clientèle



Source : Enquête de terrain, 2025

L'analyse de la figure 5 montre que 39% des intermédiaires enquêtés mobilisent leurs connaissances personnelles pour accéder à la clientèle, contre 34% qui se limitent à l'exposition d'un tableau dans un coin de la rue. Ces connaissances correspondent soit à des clients satisfaits des services rendus, qui recommandent à leur tour de nouveaux acheteurs, soit à des géomètres

et topographes avec lesquels ils collaborent de manière informelle. Le récit d'un démarcheur,

I. Baldé, illustre bien l'importance du réseau relationnel dans la recherche de la clientèle :

J'ai sollicité l'aide d'un ami enseignant. Ce dernier m'a mis en relation avec un acheteur du nom d'I B. Une fois en contact avec lui, je lui ai demandé la zone où il désirerait acquérir une parcelle. Son choix s'est porté sur deux quartiers : Afia et Centre polyvalent. Je lui ai indiqué que des parcelles étaient disponibles dans ces zones, puis je lui ai fixé un rendez-vous pour les visites. Après celles-ci, il a finalement choisi une parcelle située au Centre-Polyvalent. C'est ainsi qu'on a marchandé en présence de mon ami jusqu'à un accord de 1.975.000 F CFA pour une parcelle de 500 m². La transaction s'est déroulée en présence des témoins du vendeur (Keita Baldé) et de moi-même, et nous avons signé l'acte de vente.

Ce récit montre l'importance des intermédiaires dans le marché foncier. La maîtrise du réseau relationnel leur permet d'orienter efficacement les acheteurs vers les parcelles disponibles. Seuls 18 % des intermédiaires utilisent les réseaux sociaux pour trouver des clients, tandis que 9 % recourent aux annonces médiatiques, via les radios communautaires.

Ces résultats traduisent la centralité du capital social dans le fonctionnement des marchés fonciers locaux. La faible utilisation des médias et des réseaux sociaux montre un faible niveau de professionnalisation de l'activité d'intermédiation foncière ainsi qu'une utilisation limitée des Nouvelles Technologies de l'Information et de la communication (NTIC) dans les transactions foncières. Par ailleurs, le caractère informel de cette activité explique la réticence des démarcheurs à s'exposer publiquement. Cette faible appropriation des outils numériques et médiatiques témoigne d'une transition inachevée vers des formes plus modernes de médiation foncière, caractéristiques des villes secondaires. Toutefois, bien que modeste, cette activité constitue une source de revenus pour les intermédiaires.

2.3. Le démarchage, une activité génératrice de revenus

Les résultats du questionnaire soumis aux démarcheurs rencontrés sur le terrain montrent des niveaux de revenus mensuels très contrastés (Tableau 1).

Tableau 1 : Répartition des démarcheurs suivant leur revenu mensuel en FCFA

Revenu mensuel	Effectif	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Moins de 50.000	16	59,2	59,2
50.000 à 100.000	5	18,5	77,7
100.000 à 150.000	4	14,8	92,5
150.000 à 200.000	2	7,5	100
Total	27	99,9	

Source : Enquête de terrain, 2025

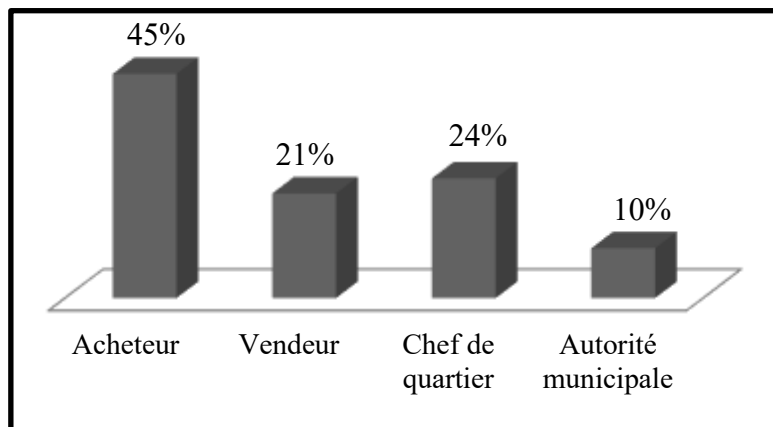
Le tableau 1 présente les différentes tranches de revenus des intermédiaires. La majorité des intermédiaires (59,2 %) gagnent moins de 50 000 FCFA par mois, tandis qu'une minorité accède à des revenus plus élevés grâce à des réseaux relationnels plus solides. Cette distribution

asymétrique révèle un marché inégalement rémunérateur et une forte dépendance aux volumes des transactions. Le droit de visite, qui varie entre 2 000 à 5000 F CFA, constitue une forme de monétarisation immédiate de l'activité. Toutefois, il demeure insuffisant pour assurer une stabilité économique. Cette précarité favorise, souvent, des pratiques opportunistes et frauduleuses, dans un contexte où la probabilité de sanction reste faible. Ces revenus issus de l'activité de démarchage attirent de plus en plus de diplômés sans emplois dans la ville. Ces derniers, s'orientent vers ce métier de manière temporaire, en attendant une insertion professionnelle plus stable. Toutefois, cette activité reste marquée par de nombreuses difficultés sur le terrain.

2.4. Le démarchage, un métier difficile

L'analyse de la figure 6 montre que les difficultés rencontrées par les intermédiaires fonciers concernent principalement les acheteurs (45 %), les chefs de quartiers (24 %) et les vendeurs (21 %). Ces contraintes renvoient aux contestations des prix, aux conflits de légitimité, aux litiges de propriété, etc. Les difficultés liées aux autorités municipales sont faiblement faibles (10 %), traduisant la marginalité des procédures administratives dans les transactions quotidiennes.

Figure 6 : Répartition des intermédiaires (%) selon les difficultés rencontrées

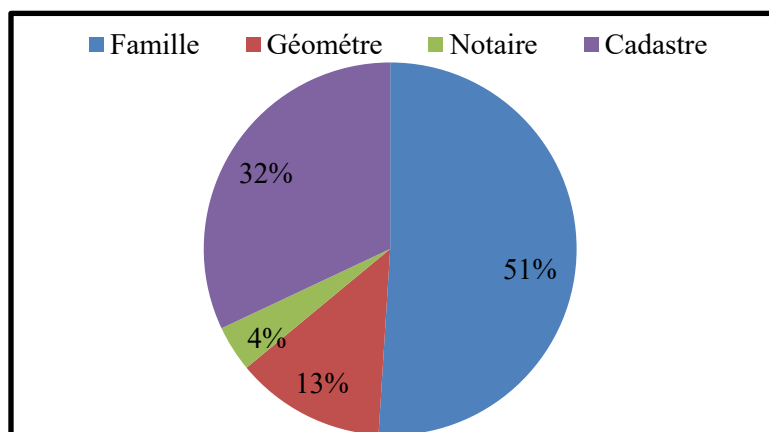


Source : Enquête de terrain, 2025

Ces dysfonctionnements s'expliquent en partie par la faible maîtrise de certains intermédiaires des textes domaniaux encadrant les transactions foncières. En effet, l'activité d'intermédiation foncière reste peu réglementée. En conséquence, de nombreux acteurs s'y accèdent sans qualification spécifique. Les propos d'un notable résidant à Afia illustrent bien cette prolifération des démarcheurs sur le marché foncier Koldois : « On note une augmentation continue du nombre de démarcheurs sur le marché foncier, en raison notamment de l'opacité du marché foncier et de l'instabilité des prix. Chaque jour, on rencontre dans les quartiers des individus qui se réclament courtiers. On ne sait même plus à qui se fier ».

Dans un contexte de multiplication des acteurs, des abus et des arnaques sont fréquemment signalés. Certains démarcheurs agiraient en complicité avec des présumés propriétaires, proposant une même parcelle à plusieurs acquéreurs potentiels. Ils exercent également une influence notable sur la fixation des prix dans un marché fortement informel. Qualifiés d'acteurs illégaux par certains ménages acquéreurs, ils échappent souvent aux sanctions malgré l'existence de textes réglementaires encadrant la gouvernance foncière. Les relations deviennent fréquemment conflictuelles avec les clients, notamment lorsque le pourcentage de commission initialement convenu n'est pas respecté ou lorsque la parcelle concernée s'avère litigieuse. De ce fait, ils figurent parmi les principaux acteurs impliqués dans les conflits fonciers. Toutefois, les intermédiaires les plus avisés procèdent à des vérifications préalables de la situation juridique des parcelles avant d'entamer leurs démarches auprès des acheteurs (figure 7).

Figure 7 : Répartition des intermédiaires (%) selon les sources de vérification de l'état des propriétés à vendre



Source : Enquête de terrain, 2025

Le commentaire de la figure 7 montre que 51 % des intermédiaires enquêtés procèdent à la vérification de l'état des terrains auprès des membres de la famille, 32 % auprès du service du cadastre, contre 13 % et 4 % qui collaborent respectivement avec des géomètres et des notaires. Ces différentes sources d'informations leur permettent d'évaluer la sécurité juridique des propriétés pour lesquelles ils recherchent des acquéreurs. L'importance des vérifications faites auprès des membres de famille traduit la primauté de la légitimité sociale sur la légalité administrative dans les pratiques des intermédiaires. Malgré ces vérifications, les conflits fonciers liés aux doubles ventes demeurent fréquents dans l'agglomération urbaine de Kolda. Cette hiérarchisation des sources d'information montre le rôle central des enjeux de légitimité, de confiance et de reconnaissance des droits fonciers. Elle révèle également les limites de la

gouvernance foncière locale, caractérisée par une faible coordination entre les acteurs institutionnels et les acteurs informels.

3. Discussion

Les résultats montrent que les intermédiaires occupent une place centrale dans le fonctionnement du marché foncier de Kolda. Cette centralité ne relève pas d'une simple fonction d'intermédiation. Elle traduit plutôt une défaillance structurelle de la régulation foncière formelle. Dans un contexte d'opacité informationnelle, d'instabilité des prix et d'incertitude juridique, ces acteurs contribuent à réduire les coûts de transaction en mobilisant leurs réseaux sociaux et leur connaissance des détenteurs coutumiers et des opportunités foncières. Ce constat rejoint les analyses menées à Lomé, notamment à Agoènyivé, où les intermédiaires assurent une forme de gouvernance quotidienne du marché foncier. Ils sont sollicités par 55% des acquéreurs de terrains, tels que des expatriés et des missionnaires, qui souhaitent accéder vite à la propriété et éviter de détourner leurs ressources vers d'autres investissements (G. Djergou, 2016 : 66). Dans ce contexte, les transactions foncières reposent largement sur la reconnaissance sociale, les réseaux relationnels et la validation coutumière, en marge des dispositifs de formalisation juridique. Ces résultats sont également conformes à ceux obtenus par A. Yapi-Diahou et *al.*, (2023 : 34) et A. Choplin (2006 : 11), qui soulignent l'omniprésence des intermédiaires dans les opérations foncières en raison de leur maîtrise des procédures d'acquisition. Ainsi, loin d'être une anomalie locale, le cas de Kolda confirme l'existence de systèmes fonciers hybrides en Afrique de l'Ouest où la sécurisation des droits dépend autant de la reconnaissance sociale que de la formalisation juridique. Cette situation est également observable à Louga où le marché foncier est largement dominé par l'informel. Celui-ci, est devenu une voie privilégiée d'accès à la propriété en raison de l'émergence des intermédiaires, qui assurent la médiation entre vendeurs et acheteurs (B. Mbaye et *al.*, 2024 : 92). Ces résultats corroborent les conclusions d'ONU-Habitat (2012 : 23), selon lesquelles « l'accès au sol passe généralement par le marché foncier informel et les titres de propriété formels demeurent l'exception dans les villes Sénégalaises ». Toutefois, le cas de Kolda introduit une nuance importante. Alors qu'à Lomé les intermédiaires sont souvent issus de reconversions d'acteurs coutumiers (Djergou, *op. cit.* : 92), à Kolda ils présentent une forte diversité socioprofessionnelle, confirmant le caractère pluriactif et opportuniste de l'activité d'intermédiation. Cette différence suggère que le démarchage foncier à Kolda ne constitue pas uniquement un prolongement des autorités coutumières. Elle constitue également une stratégie d'insertion économique dans un contexte de chômage urbain. Sous cet angle, le marché foncier

Koldois apparaît comme un espace d'absorption de main-d'œuvre qualifiée en attente d'intégration professionnelle stable. Le démarchage devient ainsi un refuge économique, révélateur des fragilités structurelles de l'économie urbaine locale. Comme le souligne J. L. Piermay (2007 : 119), la multiplication des intermédiaires s'explique par la taille et la complexité des villes africaines, mais aussi par l'inadéquation des réglementations officielles aux pratiques sociales, favorisant le recours à des acteurs maîtrisant les réseaux locaux. Dans cette configuration, les intermédiaires jouent un rôle de facilitateurs dans les transactions foncières. Par l'entremise de parents, amis, collègues ou connaissances, les ménages sont mis en relation avec ces acteurs informels pour l'acquisition de terrains à usage résidentiel. De même, les vendeurs font appel à eux pour identifier des acquéreurs potentiels (ONU-Habitat, op. cit. : 57). L'intermédiaire apparaît ainsi comme un producteur de confiance, au sens de P. Milburn (2002 : 54), grâce à sa « compétence relationnelle », c'est-à-dire sa capacité à construire et maintenir des relations de confiance dans les interactions sociales (Bonneval, 2008 : 97). Comme le souligne J. L. Piermay (2007 : 19), la complexité urbaine et l'inadéquation des normes officielles renforcent le recours à ces « experts du contexte ». Nos résultats montrent également une forte dépendance aux réseaux personnels et aux dispositifs informels dans la recherche de clientèle. Ce constat est cohérent avec les travaux de B. Mbaye et *al.* (2024 : 98) à Louga, où l'on observe des inscriptions murales le long des axes de circulation indiquant les contacts et services des courtiers. Toutefois, la comparaison avec Louga révèle une différence de structuration du marché. À Louga, certains courtiers disposent de signes visibles de professionnalisation (véhicules, publicité), tandis qu'à Kolda, les faibles revenus, souvent inférieurs à 50 000 FCFA, traduisent une activité davantage opportuniste que stabilisée.

Ainsi, le marché foncier de Kolda se caractérise par une forte informalité structurelle, dans laquelle l'État reste en retrait. Cette insuffisance institutionnelle est compensée par les acteurs intermédiaires, qui assurent de facto une forme de régulation informelle. Cette configuration facilite l'accès au foncier, mais entretient également l'opacité des prix, la spéculation et l'insécurité juridique.

Ces résultats montrent que l'enjeu ne réside pas uniquement aujourd'hui dans la formalisation des droits, mais plutôt dans l'articulation entre normes sociales et normes juridiques. Il s'agit dès lors d'intégrer les intermédiaires dans un dispositif de régulation hybride, afin de les transformer en acteurs reconnus de la gouvernance foncière locale.

Conclusion

L'analyse du démarchage foncier dans le périurbain de Kolda montre le rôle central des intermédiaires dans l'organisation et le fonctionnement du marché foncier résidentiel. Dans un contexte de croissance urbaine rapide, d'insuffisance de l'offre publique de terrains aménagés et de complexité des procédures administratives, ces acteurs constituent des intermédiaires indispensables entre vendeurs et acquéreurs. Leur intervention facilite l'accès à l'information foncière, réduit les coûts de transaction et permet aux citoyens d'accéder plus rapidement à la propriété. Toutefois, cette intermédiation repose principalement sur des logiques informelles, des réseaux relationnels et des formes de légitimité sociale, souvent en marge du cadre réglementaire formel. Ces résultats montrent que l'activité d'intermédiation foncière à Kolda repose sur des logiques informelles, des réseaux sociaux et une connaissance empirique du territoire. Ainsi, elle constitue une stratégie d'ajustement économique face au chômage urbain et de diversification des sources de revenus, contribuant à la production d'un espace urbain fragmenté, marqué par l'insécurité foncière et la persistance des conflits, particulièrement en zone périurbaine. Le caractère faiblement professionnalisé de l'activité, les revenus modestes et l'importance des relations interpersonnelles traduisent la nature opportuniste et peu structurée de ce métier. Par ailleurs, l'absence de régulation efficace favorise certaines activités frauduleuses, la spéculation sur les terrains et la multiplication des conflits liés aux doubles ventes et à l'insécurité des droits de propriété. Ainsi, loin d'être des acteurs marginaux, les intermédiaires participent pleinement à la gouvernance quotidienne du foncier dans les villes secondaires, révélant les défaillances des dispositifs institutionnels existants. D'où la nécessité de reconnaître et d'encadrer les pratiques d'intermédiation qui structurent l'accès au foncier, en particulier dans les espaces périurbains.

En perspective, les politiques publiques gagneraient à intégrer ces acteurs dans des mécanismes de gouvernance foncière hybrides, associant autorités administratives, détenteurs coutumiers et intermédiaires locaux. Une telle approche permettrait de renforcer la transparence des transactions, de réduire les conflits fonciers et d'améliorer la sécurité juridique des acquisitions, pour une gouvernance foncière plus inclusive et durable.

Références Bibliographiques

ANSD, 2023, *Cinquième Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH-5), rapport global provisoire*, 541 p.

BONNEVAL Loïc, 2008, *Les agents immobiliers : place et rôle des intermédiaires sur le marché du logement dans l'agglomération lyonnaise (1990-2006)*, Thèse de doctorat unique, Université Lumière Lyon, département de sociologie, 741 p.

CHOPLIN Armel, 2006, « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) », *Annales de Géographie*, n°647, p.69-91.

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

DAUVERGNE Sarah, 2011, *Les espaces urbains et péri-urbains à usage agricole dans les villes d'Afrique subsaharienne (Yaoundé et Accra) : une approche de l'intermédiarité en géographie*, thèse de doctorat, École normale supérieure de Lyon - ENS Lyon, 390 p.

HOUNJJI Pamphile, 2024, « Dynamique périurbaine et perspectives de développement de l'Arrondissement de Ouedo au Bénin », *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, n°87, juillet 2024, p. 201-216.

IFRI, 2021, *La gouvernance foncière à la marge des villes africaines. Enjeux socio-économiques de la croissance des marchés fonciers en zone péri-urbaine*.

MBAYE Babacar, DIOUF Adama Cheikh et BA Aicha Idy Seydou Wally, 2024, « Le marché foncier local au prisme des acteurs : l'exemple des intermédiaires dans la ville de Louga au Sénégal », *Revue Espace Géographique et Société Marocaine*, n°89, septembre 2024, p.87-107.

MILBURN Philippe, 2002, « La compétence relationnelle : maîtrise de l'interaction et légitimité professionnelle », *Revue française de sociologie*, vol. 43, n°1, p.47-72.

ONU-HABITAT, 2012, *Profil du secteur du logement du Sénégal*, Dakar, PNUEH, 131 p.

PIERMAY Jean-Luc, 2007, « Les intermédiaires, gestionnaires des frontières de la ville ? L'exemple de Saint-Louis », dans Piermay, Jean-Luc et Sarr, Cheikh (dir.), *La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde*, Paris, Karthala, p.119-134.

UNITED NATIONS, 2025, *World Urbanization Prospects: Summary of Results*, prepared by the Population Division of the United Nations Department of Economic and Social Affairs, novembre 2025, disponible sur: <https://www.un.org/development/desa/pd/world-urbanization-prospects-2025-0>.

YAPI-DIAHOU Alphonse, GOITA Mamadou et KOFFI Yao Jean-Julius, 2023, « La cohorte des clients et des intermédiaires », dans Yapi-Diahou, Alphonse (dir.), *Terre en capitales : les capitales d'Afrique de l'Ouest face au défi foncier : Abidjan, Bamako et Ouagadougou*, Paris, p. 127-167.