

UNIVERSITE DE YAOUNDE I

\*\*\*\*\*

CENTRE DE RECHERCHE ET DE  
FORMATION DOCTORALE EN  
SCIENCES HUMAINES, SOCIALES ET  
EDUCATIVES

\*\*\*\*\*

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

\*\*\*\*\*

POST GRADUATE SCHOOL FOR  
SOCIAL AND EDUCATIONAL  
SCIENCES

\*\*\*\*\*

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

## EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE ET CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO

Mémoire de Master en Géographie soutenue le 10 Juillet 2024

**Spécialité :** Marginalité, Stratégie, de Développement et Mondialisation.

**Option :** Géopolitique de Développement

**Par :**

FEKYANG Martine

**Matricule :** 16B655

*Licenciée en Géographie Physique*



**Jury :**

**Président :**

**MOUGOUE BENOIT  
MC**

**Université de Yaoundé I**

**Rapporteur :**

**SIMEU KAMDEM**

**Université de Yaoundé I**

*Docteur d'Etat en Géographie Urbaine  
Directeur de Recherche*

**Examineur :**

**NNOMENKO'O Eric  
CC**

**Université de Yaoundé I**

DEDICACE

*A*

*Mes Parents*

## REMERCIEMENTS

La réalisation de cette recherche a été l'objet d'une tâche pénible, nous exprimons notre profonde gratitude à ceux qui de près ou de loin, nous ont soutenus tout au long de cette recherche. Il s'agit de :

- Mon encadreur, **Pr. SIMEU KAMDEM Michel**, pour toute sa personnalité, ses conseils, son assistance, son sens critique. Qu'il reçoive ici mes sincères remerciements.
- Tous les enseignants du Département de Géographie, qui depuis nos premiers pas à l'Université de Yaoundé I, nous ont guidé jusqu'à ce niveau d'étude.
- **A mes parents** pour le soutien moral, matériel, émotionnel et financier tout au long de ma formation académique. Que cette œuvre soit l'expression d'une gratitude sans cesse renouvelée.
- **A mon époux Monsieur ASINA** Ignace, pour les énormes efforts consentis en vue de la concrétisation de ce travail épistémologique.
- A tous les autres membres de ma famille biologique pour leur présence et leurs conseils quotidiens.
- A tous ceux qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce travail.

## RESUME

D'après les statistiques démographiques de l'ONU (1984), on peut estimer qu'en 1970 ans (1800 – 1970), la population mondiale a quadruplé alors que parallèlement, celle des villes a été multipliée par 25. Une croissance rapide s'accompagne de nombreux problèmes dont les problèmes fonciers. Yaoundé, la capitale du Cameroun, n'échappe pas réalité. Dans son extension spatiale en direction Sud-ouest, elle a généré plusieurs conflits fonciers dans l'Arrondissement de Mbankomo.

Afin de contribuer à limiter les conflits fonciers, nous avons téléchargé les images satellites à haute résolution, et collecté les données cartographiques de la zone d'étude auprès de l'INC. Nous avons appliqué un questionnaire auprès de 385 ménages.

Les résultats obtenus indiquent qu'entre 1985 et 2022, le front sud-ouest de Yaoundé en direction de Mbankomo a évolué de 1557 hectares à 13734 hectares, Soit une augmentation en valeur absolue de 12177 hectares et en valeur relative de 79,68% en 37 ans. De plus, Les moteurs de cette extension sont entre autres, les populations locales, les ventes de terres, la croissance de la population; la construction et l'installation des services de santé, des établissements d'hébergement, les micros finances et les autorités traditionnelles. Pour faire face à cette extension spatiale, nous recommandons à la Commune de Mbankomo en collaboration avec le MINHDU, d'élaborer un Document de Planification Urbaine tel qu'un POS (Plan d'Occupation du Sol) ou un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme) qui permettra une urbanisation planifiée qui limite les conflits fonciers.

**Mots clés :** Impact, extension spatiale, Conflits fonciers, Yaoundé, Mbankomo,

## ABSTRACT

According to UN demographic statistics (1984), we can estimate that in 1970 years (1800 – 1970), the world population quadrupled while at the same time, that of cities was multiplied by 25. Rapid growth s accompanies many problems including land issues. Yaoundé, the capital of Cameroon, is no exception. In its spatial extension in the southwest direction, it has generated several land conflicts in the Mbankomo District.

In order to help limit land conflicts, we downloaded high-resolution satellite images and collected cartographic data for the study area from the INC. We applied a questionnaire to 385 households.

The results obtained indicate that between 1985 and 2022, the southwest front of Yaoundé towards Mbankomo has evolved from 1557 hectares to 13734 hectares, i.e. an increase in absolute value of 12177 hectares and in relative value of 79.68% in 37 years. In addition, the drivers of this expansion are, among others, local populations, land sales, population growth; the construction and installation of health services, accommodation establishments, microfinance and traditional authorities. To cope with this spatial expansion, we recommend that the Municipality of Mbankomo, in collaboration with the MINH DU, develop an Urban Planning Document such as a POS (Land Use Plan) or a PSU (Summary Plan of Land Use). Urban planning) which will allow planned urbanization which limits land conflicts.

**Keywords:** Impact, spatial extension, Land conflicts, Yaoundé, Mbankomo,

## SIGLES ET ACCRONYMES

<b>CMA:</b>	Centre Médical d'Arrondissement
<b>CS:</b>	Centre Social
<b>CSI:</b>	Centre de Santé Intégré
<b>DDCAF:</b>	Délégation Départementale du Cadastre et des Affaires Foncières
<b>DPU:</b>	Document de Planification Urbaine
<b>EU:</b>	Express Union
<b>INC:</b>	Institut National de Cartographie
<b>MAETUR:</b>	Mission d'Aménagement et d'Equipeement des Terrains Urbains et Ruraux
<b>MINHDU:</b>	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
<b>ODD:</b>	Objectif de Développement Durable
<b>ONU:</b>	Organisation des Nations Unies
<b>PCD:</b>	Plan Communal de Développement <sup>2</sup>
<b>PSU:</b>	Plan Sommaire d'Urbanisme
<b>PSU:</b>	Plan de Secteur
<b>TD:</b>	Transition Démographique
<b>TTD:</b>	Théorie de la Transition Démographique
<b>ZD:</b>	Zone de Dénombrement

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Etapes de la transition démographique .....	6
Figure 2 : Schéma simplifié de la méthodologie de collecte et de traitement de données .....	34
Figure 3 : Rapprochement entre Yaoundé et Mbankomo .....	38
Figure 4 : Période de constatation du rapprochement Yaoundé- Mbankomo .....	39
Figure 5 : L'Extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022 ou l'évolution du front Sud-ouest de la ville Yaoundé .....	39
Figure 6 : L'Evolution du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022 .....	40
Figure 7 : Front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2000 .....	41
Figure 8 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2000 et 2005 .....	42
Figure 9 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2005 et 2015 .....	43
Figure 10 : Evolution de l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2005 et 2015 .....	43
Figure 11 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022 .....	44
Figure 12 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022 .....	44
Figure 13 : Synthèse de l'évolution de l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022 .....	45
Figure 14 : Evolution démographique de la Commune de Mbankomo .....	47
Figure 15 : Prix de vente du terrain .....	51
Figure 16 : Taille des superficies sollicitées .....	51
Figure 17 : Zones sollicitées lors de l'achat de terrain .....	52
Figure 18 : Types d'utilisation du lopin de terre .....	53
Figure 19 : Type d'acteurs responsables de l'extension spatiale .....	56
Figure 20 : Sexe des chefs des vendeurs .....	57
Figure 21 : Niveau d'instruction des chefs de ménage .....	58
Figure 22 : Situation matrimoniale des vendeurs de terrain .....	59
Figure 23: Ethnie des vendeurs de terrain .....	59
Figure 24 : Localisation des vendeurs de terrain .....	60

Figure 25 : Types de personnes concernés par les conflits intrafamiliaux.....	71
Figure 26 : Proportion (%) de conflits liés à la légitimité du vendeur .....	74
Figure 27 : Proportion (%) de conflits liés à la nature du transfert .....	75
Figure 28 : Evolution(%) des parcelles faisant l’objet de conflits au fil des années.....	77
Figure 29 : Proportion(%) de parcelles faisant l’objet d’empiètements selon le quartier/ville de la Commune de Mbankomo en 2022 .....	78
Figure 30 : Proportion (%) de parcelles faisant l’objet de double vente en 2022 .....	79
Figure 31 : Proportion(%) de parcelles faisant l’objet de double vente selon le quartier/ville de la Commune de Mbankomo en 2022 .....	80
Figure 32 : Quartiers (%) les plus affectés par le mode de gestion de conflit illégal.....	84
Figure 33 : Raisons du non recours à un mode de gestion de conflits .....	85
Figure 34 : Proportion (%) de chefs de ménage qui sont ignorants des textes fonciers dans la Commune de Mbankomo selon les quartiers en 2022 .....	86
Figure 35 : Proportion(%) de conflits fonciers entre Etat et autochtone.....	89
Figure 36 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et élite .....	90
Figure 37 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et autochtone.....	91
Figure 38 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et allogènes .....	92
Figure 39 Conséquences (%) des conflits fonciers .....	93
Figure 40 : Quartiers (%) les plus affectés par les démembrements familiaux.....	94
Figure 41 : Quartiers (%) les plus affectés par les pertes financières .....	96
Figure 42 : Manifestation (%) de l’incapacité à investir .....	97

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Evolution de la population urbaine dans les pays développés et les pays en développement .....	16
Tableau 2 : Opérationnalisation du concept Conflits fonciers .....	25
Tableau 3 : Opérationnalisation du concept : extension spatiale .....	26
Tableau 4 : Répartition des acteurs interviewés par nature selon l’objectif visé .....	29
Tableau 5 : Répartition du nombre de ménage enquêté par village échantillonnés .....	31
Tableau 6 : Tableau synoptique de la recherche .....	36
Tableau 7 : Principales infrastructures sociales dans la commune de Mbankomo .....	54
Tableau 8 : Principaux indicateurs sur l’âge des vendeurs de terrain .....	58
Tableau 9 : Profil des acheteurs/locataires de terrain ou de maison .....	61
Tableau 10 : Les raisons de la vente des terres : une majorité de vente liée à la précarité .....	70
Tableau 11 : Part de conflits fonciers dans l’ensemble des conflits à Mbankomo .....	76
Tableau 12 Mode de gestion des conflits .....	80
Tableau 13 : Modélisation de la procédure de gestion des conflits fonciers par le conseil de famille.....	82

## LISTE DES PLANCHES PHOTOS

### **Planche**

Planche photo 1 : Route principale reliant Yaoundé à Mbankomo.....	49
Planche photo 2 : Affiches publicitaires de vente de terrain et location des maisons.....	50
Planche photo 3 : Les types d'utilisation du lopin de terre faite par les ménages.....	53
Planche photo 4 : Quelques chefferies de la commune de Mbankomo .....	62
Planche photo 5 : Les services de sécurités publiques de Mbankomo .....	62
Planche photo 6 : Les établissements de micro-finances .....	63
Planche photo 7 : Quelques établissements d'hébergement/restauration/loisirs.....	64
Planche photo 8 : Quelques structures de Santé de la commune de Mbankomo .....	65
Planche photo 9 : Quelques entreprises ayant opté pour le contrat de vente « vivante » .....	69
Planche photo 10 : Plantes servant de limites entre les parcelles.....	83

### **LISTE DES PHOTOS**

Photo 1 : Propriété de l'administration (OVENG) mise en valeur par la population locale....	89
Photo 2 : Plaque informative érigée dans une propriété.....	98

<b>DEDICACE.....</b>	<b>i</b>
<b>REMERCIEMENTS.....</b>	<b>ii</b>
<b>RESUME.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>iv</b>
<b>SIGLES ET ACCRONYMES.....</b>	<b>v</b>
<b>LISTE DES FIGURES.....</b>	<b>vi</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX.....</b>	<b>viii</b>
<b>LISTE DES PLANCHES PHOTOS.....</b>	<b>ix</b>
<b>LISTE DES PHOTOS.....</b>	<b>ix</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>x</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 : L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE EN DIRECTION DE MBANKOMO.....</b>	<b>37</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO : UNE RESULTANTE DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE.....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE 3 : LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS ET LES STRATEGIES POUR LES LIMITER.....</b>	<b>88</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>102</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>103</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>110</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>122</b>

## INTRODUCTION GENERALE

Alors que les populations urbaines continuent d'augmenter à des rythmes soutenus, les dynamiques foncières dans les villes du Sud dessinent depuis trente ans un bilan préoccupant : un étalement urbain accéléré vers les périphéries. L'étalement urbain, un des phénomènes qui caractérisent l'urbanisation des métropoles africaines, a pour réceptacle naturel leur ceinture périphérique. Il se présente sous forme de diffusion ou de propagation du bâti (aussi bien résidentiel qu'infrastructuel) à partir d'un centre de plus en plus lointain et en direction des banlieues où les terrains à bâtir sont, soit disponibles, soit à prix plus abordable pour les citadins à revenus modérés (Assako Assako et Njouonang, 2016). Au Cameroun, une étude de la communauté urbaine de la ville de Yaoundé, révèle que la population a doublé entre 1980 et 2000. Parallèlement la tache urbaine a quadruplé faisant passer la superficie de 38 km<sup>2</sup> à 159km<sup>2</sup> (Siaga, 2019). Cette extension en direction de la périphérie génère une compétition foncière entre les tenants du foncier (autochtones) et les requérants (allogènes) responsables des conflits fonciers. C'est le cas de la commune de Mbankomo, qui du fait de sa proximité avec Yaoundé est en proie aux conflits fonciers.

### 1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Du fait de sa proximité avec Yaoundé, La commune de Mbankomo, fait l'objet de nombreuses convoitises qui ont pour motif principal, l'accès au foncier. En effet, l'installation de nombreux acteurs, ajoutée à la croissance démographique que connaît la population locale, engendre une extension spatiale qui à son tour engendre les conflits fonciers entre les différents acteurs en présence. L'enjeu foncier étant, de plus en plus important dans la zone, il a semblé important de mener une recherche allant dans ce sens. D'où le choix du sujet : **l'extension spatiale de Yaounde et conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo**

### 2. DELIMITATION DU SUJET

Pour mieux comprendre le sujet traité et afin qu'il n'y ait pas d'équivoque dans la compréhension, il est nécessaire de le circonscrire au niveau spatiale, thématique et temporel.

#### 2.1. Délimitation thématique

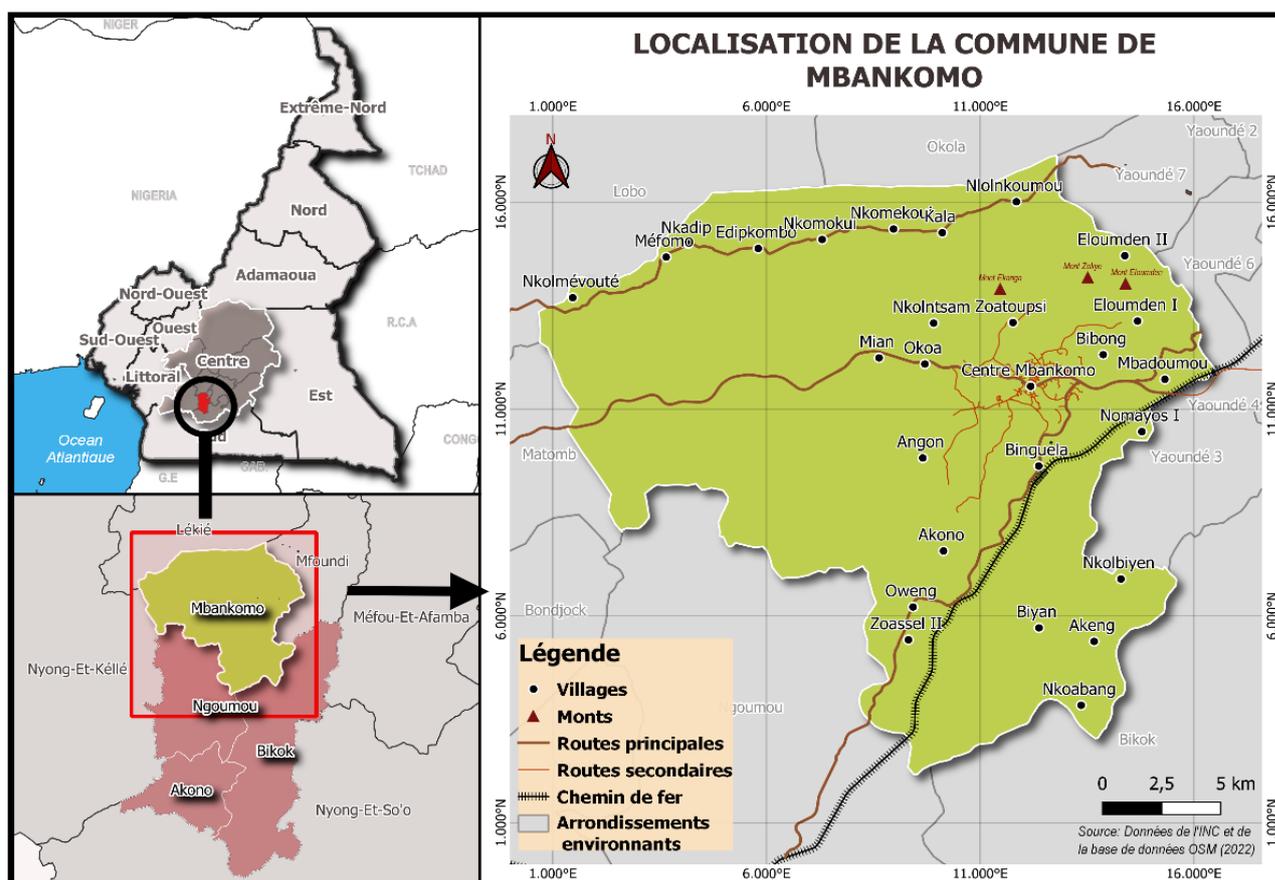
Au niveau thématique, ce sujet s'inscrit dans la grande problématique de la croissance non contrôlée de nos villes et de leurs conséquences sur le vécu des populations qui y vivent. Ainsi, le présent sujet, cherche à montrer l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en

direction de Mbankomo, à identifier les déterminants et enfin à évaluer les répercussions de cette extension spatiale sur le développement des conflits fonciers dans ladite commune.

## 2.2. Délimitation spatiale

Mbankomo (voir carte 1) est une commune située dans la région du Centre, à 25 km au Sud-ouest de Yaoundé. C'est aussi un arrondissement du département de la Mefou-et-Akono. Elle est localisée entre le 3° 47' 31'' Nord et le 11° 24' 13'' Est et a une superficie de 1 300 km<sup>2</sup>. Cette commune est entourée :

- Au Nord par les communes d'OKola, Lobo et la ville de Yaoundé ;
- A l'Ouest, par la commune de Matomb ;
- Au Sud par la commune de Ngoumou et Mbankomo ;
- A l'Est par la commune de Mfou



**CARTE : 1 Localisation de la commune de Mbankomo**

### 2.3. Délimitation temporelle

Cette étude, couvre la période 2000-2021. La date de départ a été choisie car, elle marque l'essor du phénomène urbain dans la commune. La date de fin, marque l'appréciation du phénomène observé depuis 2000.

## 3. CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE

Dans cette section, nous ressortons de la revue de la littérature les éléments théoriques et empiriques relatifs à l'extension spatiale et à son impact sur les conflits fonciers

### 3.1 Approches explicatives des problèmes fonciers

Dans la littérature, il existe plusieurs approches théoriques permettant d'expliquer la situation de crise foncière agricole de l'arrondissement. Ainsi, L'approche économique, et l'approche sociodémographique sont utilisées pour cerner au mieux la question.

#### 3.1.1. L'approche économique

La terre constitue un bien de plus en plus marchand. Raison, pour laquelle le concept de marché foncier a été développé. Dans le cadre de cette section, nous nous intéressons aux travaux des auteurs : Ricardo (1970) ; Philippe. Plateau (1996) ; Demsetz et Alchiam (1973) qui ont travaillé respectivement sur la rente foncière, sur l'évolution des droits de propriétés.

##### 3.1.1.1. Théorie de la rente foncière

###### ▪ Contenu de la théorie

Théorie formulée par Ricardo (1970), <sup>1</sup>elle stipule qu'au début de la société, lorsque l'homme nouveau sur la terre, n'avait devant lui que l'immensité des forêts, que la terre était vaste et que l'industrie commençait à naître, la rente dut être nulle. La terre, non encore façonnée par le travail, était un objet d'utilité ; ce n'était pas une valeur d'échange ; elle était commune, non sociale. Peu à peu, la multiplication des familles et le progrès de l'agriculture firent sentir le prix de la terre. Le travail vint donner au sol sa valeur : de là naquit *la rente foncière*<sup>2</sup>

###### ▪ Apport pour l'étude

La théorie de la rente foncière permet de comprendre pourquoi la terre est de plus en plus sollicitée par différents acteurs. Cela est dû à deux raisons principales : la terre se raréfie

<sup>1 1</sup> Données disponibles sur [https://wikirouge.net/Rente\\_fonci%C3%A8re](https://wikirouge.net/Rente_fonci%C3%A8re) , Consulté le 23/02/2017

<sup>2</sup> La rente foncière traduit tout simplement un revenu que perçoit le propriétaire d'une terre

(du fait de l'augmentation de la population) et aussi elle est devenue un bien économique de plus en plus convoité (opportunité d'investissements).

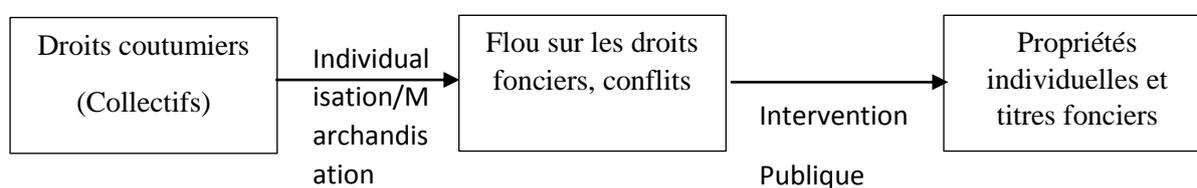
- **Limites de la théorie**

Elle s'appuie uniquement sur l'aspect quantitatif de la population. Elle ne prend pas en compte les aspects qualitatifs de la population (comportements, mode de vies etc.), qui sont des valeurs déterminantes de la gestion de la propriété foncière.

### 3.1.1.2. Théorie évolutionniste du foncier

- **Contenu de la théorie**

Il s'agit d'une théorie purement économique développée par J.PH.PLATTEAU en 1996. Celle-ci schématise la généralisation du titre foncier matérialisant la propriété privée.



Cette analyse se fonde sur la notion clé de l'économie institutionnelle que constituent les coûts de transactions et suppose que l'innovation institutionnelle soit une réponse à la montée de ces coûts engendrés par des conflits croissants.

Ainsi quand la terre devient un « bien » rare, les incertitudes sur le contenu des droits traditionnels tendent à s'aggraver et les tendances à l'appropriation individuelle se développent. Ceci entraîne la généralisation des conflits coûteux socialement, mais la perspective de disposer d'un bien à la valeur décuplée justifie les coûts de transactions pour les individus. Cette généralisation entraîne une incitation accrue à l'investissement dans la mesure où les propriétaires sont sûrs de pouvoir bénéficier des fruits de celui-ci. Simultanément, la distribution des titres permet aux ruraux et citadins de bénéficier de l'accès aux crédits bancaires pour financer leurs investissements car la terre peut être utilisée comme collatéral pour les établissements financiers. Les ambiguïtés existantes sur le droit foncier peuvent réduire les incitations des ménages à effectuer de gros investissements sur la terre dont-ils semblent détenir la propriété. Ceci peut expliquer le faible niveau d'investissement dans le bâti en milieu urbain des pays subsahariens.

Dans l'esprit des défenseurs de cette théorie, la rareté de la terre implique une intensification des pratiques agricoles et des mises en valeur qui suppose des investissements accrus. Ici l'État intervient avec une innovation institutionnelle : la création et la

généralisation des titres de propriétés ou titres foncier qui en Afrique subsaharienne est un héritage colonial.

- **Apport pour l'étude**

Cette théorie justifie pour notre étude le fait que l'augmentation de la population entraîne une rareté de terre. Celle-ci, entraîne une pauvreté qui est à l'origine de la vente de terre par les paysans au premier venu. En effet, la propriété collective, ayant cédé place à la propriété individuelle de nombreux paysans peuvent désormais vendre une partie de leur propriété au bénéfice de quelques dividendes.

### **3.1.2. L'approche démographique**

Dans cette section, nous développons principalement la théorie de la Transition Démographique (1958).

#### **3.1.2.1. La Théorie de la Transition Démographique**

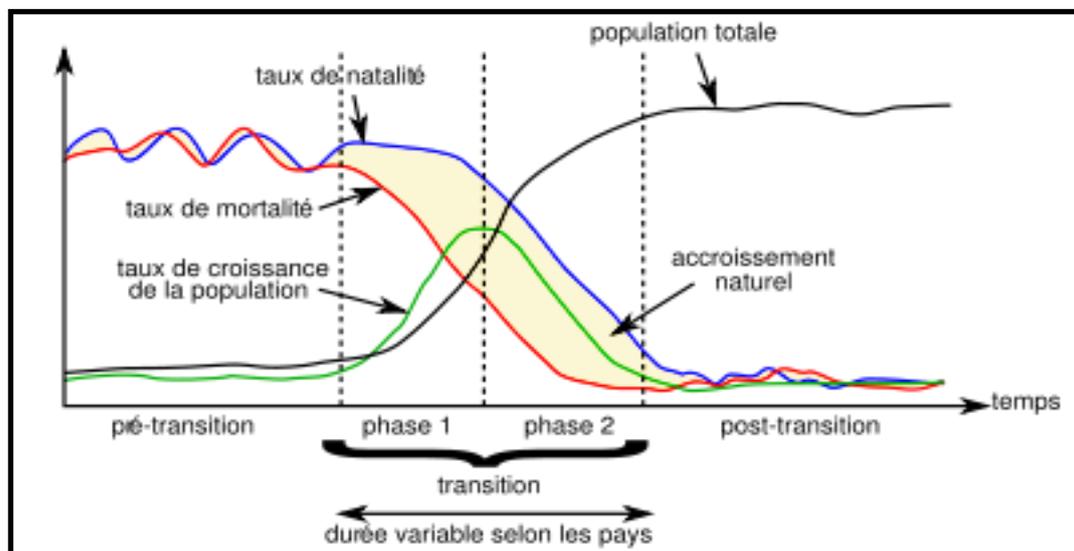
- **Contenu de la théorie**

La notion de TD est récente vers 1958 d'origine Anglo-saxone. Ethnologiquement « transition démographique ou TD » désigne : *le passage d'un régime démographique à fortes mortalité et natalité à un régime moderne d'équilibre à basses mortalité et natalité*. La TD se limite à ces deux composantes démographiques : la fécondité ou natalité et la mortalité à l'exclusion des migrations.

Il y a deux grands aspects dans l'étude de la TD :

- La mesure des phénomènes en présence : c'est la description des tendances observées dans le domaine de la fécondité ou natalité et de la mortalité
- L'essai d'explication de l'évaluation mise en évidence dans l'étude descriptive de cet essai d'explication découle ce qui est appelé : la Théorie de la transition démographique (**TTD**).

Elle se déroule de façon générale en quatre grandes étapes présentées dans la figure suivante :



**Figure 1 : Étapes de la transition démographique**

- — Courbe anti-logistique de la mortalité
- — Courbe anti-logistique de la fécondité
- — Courbe logistique (de la population)

**Étape 1 :** La population est au départ caractérisée par une fécondité et une mortalité élevées et quasiment en équilibre : en dépit des fluctuations conjoncturelles plus ou moins fortes, l'accroissement de la population qui en résulte est faible, c'est **le régime traditionnel d'équilibre**.

**Étape 2 :** Sous l'action combinée des progrès de la médecine et de l'hygiène, de l'amélioration des conditions générales de vie et des mesures prises dans les domaines des salubrités publiques (assainissements, des infections prophylaxies, etc.) la mortalité commence à baisser alors que la natalité bien que fluctuante n'accuse aucun signe de baisse. Ce qui provoque un accroissement assez rapide de la population qui entre ainsi dans le processus de transition, c'est la **première phase de la TD**.

**Étape 3 :** Avec la poursuite du développement économique et sociale, les conditions générales de vie s'améliorent considérablement entraînant un changement sensible de mentalité. On observe alors un infléchissement de la natalité pendant que la mortalité poursuit sa baisse, mais avec le temps les progrès dans le recul de la mortalité deviennent moins spectaculaires, la population continue d'augmenter mais à un rythme de moins en moins élevé, c'est la **deuxième phase de la TD**.

**Étape 4 :** Lorsqu'en fin l'effet additionnel de la modernisation sur le mouvement de baisse de mortalité devient insignifiant, cette dernière se stabilise quasiment et rejointe plus tard par la fécondité qui se situe au mieux au niveau de simple remplacement des générations c'est-à-dire 2,1 enfants par femme. On retrouve ainsi un régime d'équilibre dit moderne entre la natalité et la mortalité qui accusent désormais des niveaux très faibles. Population n'évoluant alors plus à peine, c'est la **dernière phase de la TD** qu'expérimentent actuellement les pays développés.

- **Apport pour l'étude**

Cette théorie, nous est utile dans la mesure où, elle permet de connaître le contexte démographique qui sévit dans la commune de Mbankomo. Ce contexte est marqué par une diminution de la mortalité et un niveau élevé de la fécondité. Ce qui entraîne ou maintient un niveau élevé de croissance démographique entraînant donc une forte consommation de l'espace foncier

- **Limites pour l'étude**

C'est une théorie partielle, dans la mesure où, elle nous permet seulement d'appréhender un aspect de notre phénomène qui est celui démographique.

Dans le cadre de cette étude, nous nous inscrivons dans une approche globale intégrant les deux approches (économique et démographique) précédemment évoquées. D'où la convocation de la théorie des systèmes.

### 3.1.3. Théorie des systèmes

- **Contenu de la théorie**

L'une des dernières nées en termes d'analyses scientifiques de la réalité existante et redoutable de par les résultats pertinents qu'elle offre à la science, l'approche systémique conduit à considérer un phénomène, un évènement( crise foncière agricole) comme une entité constituée de plusieurs éléments et dont la prise en compte de l'ensemble permet d'analyser et d'expliquer objectivement le phénomène. Le non prise en compte d'un élément constituant le système conduit inéluctablement à une analyse et aux résultats douteux. Cette théorie a pour point principal le **paradigme de la complexité** qui a progressivement remplace **l'approche de l'analyse Galileo-cartésienne** au centre des autres théories anciennes de la géographie (possibilisme, probabilisme, déterminisme etc...).

Cette approche défendue par **Smuts** et **Duhem (1926)** considère que chaque chose est un élément d'un tout plus grand. Lorsque survient donc une crise foncière qui plus est

agricole, c'est un ensemble d'éléments (facteurs et acteurs) qu'il faut prendre en compte pour analyser le phénomène. A la base de la théorie systémique réside l'approche holistique qui considère qu'à partir d'un élément on est capable de reconstituer le tout (hologramme). La complexité commence à partir de trois éléments et on passe alors de la causalité linéaire à la causalité circulaire ou intervient la notion de feed back ou d'effet rétroactif et donc des liens bidirectionnels en mettant l'accent sur l'intensité. La théorie systémique privilégie de prendre en compte la démarche interdisciplinaire pour cerner convenablement et efficacement la complexité des relations et des phénomènes entre les différents éléments.

- **Apport pour l'étude**

Cette théorie, permettra de faire le lien qui existe entre l'extension spatiale et le développement des conflits fonciers à Mbankomo. En vue de comprendre les actions et rétroactions entre les concepts de l'étude et saisir ainsi la complexité du phénomène.

### **3.2 Synthèse empirique de la revue de littérature**

La revue empirique, tient compte des résultats des travaux des différents auteurs ayant travaillé sur la thématique. Elle va s'appuyer sur les aspects suivants : le foncier : une sensibilité mondiale, les facteurs et acteurs responsables de l'extension spatiale, les problèmes posés par cette extension et leurs implications sur le développement rural

#### **3.2.1. Le foncier : une sensibilité mondiale**

La question foncière est en débat partout dans le monde du Nord au Sud, d'Est en Ouest. C'est parce que la terre sous-tend presque toutes les activités humaines que son occupation, son exploitation, sa distribution...intéresse tout le monde. Cet intérêt est plus marqué dans les pays en développement où soixante-quinze pour cent de leur population, soit quelques 900 millions d'habitants, vivent en milieu rural. La majorité d'entre eux tirent leur subsistance de la terre.

Les grands sommets mondiaux depuis les années 70 se sont appropriés cette question en réclamant un meilleur accès à la terre pour les démunis. Les chercheurs à travers la planète se sont penchés sur ce phénomène à multiples facettes. Au niveau du Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris dirigé par Étienne Le Roy on parle de « retour au foncier », Le Conseil pour le développement de la recherche en sciences sociales en Afrique (CODESRIA) a lancé en 2004 le thème : La terre dans les luttes pour la citoyenneté, la démocratie et le développement en Afrique. Les mouvements de la société civile ne sont pas en reste. La *Coalition internationale pour l'accès à la terre* a été constituée après la Conférence sur la faim et la pauvreté, patronnée par le Fonds international de développement

agricole qui s'est tenue à Bruxelles en novembre 1995. Elle est née pour faire face aux difficultés et à la complexité des questions d'accès à la terre. Elle est devenue l'un des principaux dispositifs du monde qui s'occupent des questions foncières.

### 3.2.2. Facteurs et acteurs responsables des problèmes fonciers

L'accès à l'usage ou à la propriété des terres arables est fondamental pour les ménages ruraux. La terre est le principal facteur de production des ménages ruraux et constitue une composante importante de leurs revenus et leur sécurité alimentaire. Par ailleurs, l'accès au foncier pour l'agriculture familiale permet d'assurer un niveau d'emploi essentiel, étant donné le nombre important de jeunes ruraux qui entrent chaque année sur le marché du travail (**Gastineau & Golaz, 2016; Losch, 2016**). Cet enjeu pour l'emploi est d'autant plus crucial que les villes africaines peinent déjà à absorber l'offre de main d'œuvre dans les secteurs secondaires ou tertiaires (*Id.*). Si faciliter l'accès à la terre aux populations rurales et agricoles peut s'avérer un objectif de développement, rien n'indique *a priori* que le marché d'achat/vente y contribue. Les effets allocatifs des marchés fonciers représentent donc un autre enjeu important.

La propriété foncière au Cameroun, faut-il le rappeler, est le théâtre des conflits sociaux sans pareils, qui sévissent dans la société camerounaise contemporaine, mais aussi coloniale. Déjà à l'époque coloniale, la défense des terres coutumières face à l'occupant allemand allait donner lieu en 1913, à la pendaison du chef Douala de l'époque, Rudolph Douala Manga Bell, qui s'opposait à la prise du plateau Joss par les Allemands. Quatre jours plus tard, c'est-à-dire le 08 Août 1913, c'était le tour de Martin Paul Samba d'être exécuté par pendaison à Ebolowa par les Allemands, parce qu'il était déterminé à s'opposer à l'occupation des terres coutumières par l'occupant allemand (**Nkou Mvondo, 1998**).

La période coloniale allait donc être émaillée des actes de résistance, notamment la « guerre » entre la collectivité coutumière Bakwéri et les Allemands<sup>2</sup> au sujet des vastes plantations créées autour de la région du Mont- Cameroun (**Stanislas MELONE, 1968**).

La voie de faire remarquer le professeur Stanislas Melone, a été l'arme privilégiée du colon allemand, pour s'accaparer les terres coutumières. Les historiens du droit, sans doute acquis à la cause de l'occupation allemande, ont toujours excipé le traité Germano Douala du 12 juillet 1884 pour justifier la présence allemande au Cameroun.

Mais il y a lieu de remarquer que ce traité a été écrit en français, préparé par les Allemands, et soumis à la signature des chefs Douala dont le confort intellectuel ne leur permettait pas de comprendre la portée de l'engagement qu'ils contractaient surtout que leur

volonté a été obtenue à la suite des dons en nature du genre : liqueurs, fusils de chasse, etc. Il est donc clair que des manœuvres dolosives ont été utilisées par la partie allemande, pour surprendre le consentement des chefs Douala afin de les déterminer à signer le *fameux* Traité Germano- Douala du 12 juillet 1884. Cela explique sans doute les résistances parfois violentes sur l'ensemble du pays, de l'occupation allemande des terres camerounaises (**Tchapmegni, 2011**)

Pour **DONGMO Jean Louis(1981)**, évoquant les causes de la crise foncière l'activité agricole, dans un contexte d'insertion dans l'économie de marché est causée de la crise foncière. Il prend à ce titre le cas des plaines de l'Extrême-Nord Cameroun. Plus tard, **Gonne (2005)**, dans ses travaux respectifs, sur les causes des crises foncières dans l'arrondissement de Njombé-Penja en région Littoral au Cameroun, et dans la plaine de l'extrême-Nord Cameroun, est arrivé à la conclusion selon laquelle la question est essentiellement liée aux ventes de terre, aux dons organisés par la population, et aux conquêtes insuffisantes des terres ;

**H. Ouédraogo (2005)** faisant une sorte d'inventaire des causes des conflits qui minent le monde, à la suite des premiers auteurs cités, est arrivé à la conclusion selon laquelle, l'augmentation de la population, l'appauvrissement des sols, de nombreuses infrastructures socio-collectives et le mode de construction et l'apparition de « *nouveaux acteurs* » dans le monde rural tels : les opérateurs de téléphonie mobile, l'église catholique, l'élite, soucieuse de fructifier leurs capitaux sont responsables de la crise foncière agricole.

Selon **Etienne le Roy(2009)**, dans son étude sur la situation foncière en Afrique en 2050, les causes de la raréfaction de la terre sont entre autre : l'entrée dans une économie de marché, la croissance démographique, et l'étalement urbain. Pour **ELONG Joseph Gabriel (2011)** dans un contexte d'étude des mutations rurales les facteurs tels : les migrations de retour et les phénomènes de périurbanisation et de rurbanisation, sont sources de crise foncière.

La principale interprétation des effets négatifs du marché d'achat/vente dans la littérature économique est associée à l'imperfection des marchés du crédit et de l'assurance. En effet, en l'absence d'épargne, de mécanisme de crédit et d'assurance, les ménages qui font face à une dépense importante et urgente n'ont pas d'autre option que de vendre leurs terres (**André and Platteau, 1998**). Dans un contexte de rationnement du crédit et en l'absence de système d'assurance, des chocs productifs et/ou domestiques répétés aboutissent à des ventes

de détresse touchant particulièrement les ménages vulnérables (**André and Platteau, 1998; Zimmerman and Carter, 1999; Deininger and Feder, 2001**). Selon Zimmerman et Carter, les effets des marchés varient selon le caractère plus ou moins risqué de l'environnement des producteurs. Vendre de la terre peut représenter une opportunité pour des petits agriculteurs afin de diversifier leurs actifs productifs et ainsi réduire leur exposition aux risques de l'agriculture. Un niveau de risque trop élevé aura pour principal effet une concentration des terres vers les ménages riches (**Zimmerman and Carter, 1999, p. 476**).

D'autres éléments peuvent affecter l'équité des marchés. D'une part, plusieurs travaux ont souligné l'importance des politiques agricoles sur les résultats en termes d'équité (**Holden et al., 2008**). Un modèle agricole soutenant les petits agriculteurs tend à favoriser leur inclusion dans les marchés fonciers et peut enclencher un processus d'équilibrage des dotations en terre. Au contraire, l'absence de soutien aux petites agricultures familiales peut entraîner une perte de compétitivité de ces derniers et un accès limité au foncier par le marché. **Ainsi, Sitko et Jayne (2014)** considèrent qu'en Zambie, les politiques publiques ont échoué à soutenir l'agriculture familiale, ce qui a favorisé la captation des ressources foncières par les élites urbaines disposant de revenus non-agricoles (**Sitko and Jayne, 2014**).

D'autre part, les auteurs estiment qu'il est possible que « *les normes traditionnelles de sécurité sociale donnent la préférence aux paysans sans terre sur le marché foncier* » (**Baland et al. 2007, p. 306**). Cette hypothèse ouvre une piste de recherche intéressante parce qu'elle considère l'intentionnalité des acteurs. En effet, les choix des partenaires sur les marchés peuvent être guidés par une *aversion aux inégalités* des acteurs. **Baland et al.** N'explorent pas empiriquement cette proposition qui reste au statut d'hypothèse. Néanmoins, cette idée que la perception de la justice d'une transaction par les acteurs influence leur choix nous semble une perspective de recherche intéressante et originale. En effet, en économie les inégalités foncières et l'injustice d'un système allocatif sont généralement considérées comme un « output », un résultat en « bout de chaîne ». L'hypothèse que des normes participent à une certaine « aversion aux inégalités » qui influence en retour les résultats allocatifs des marchés sera explorée plus loin dans notre travail.

L'insécurité foncière ne touche pas tout le monde de la même manière. Les ressources institutionnelles visant la protection des droits fonciers ne sont pas accessibles à tous de la même manière. Certains groupes (plus riches ou insérés dans les bons réseaux de clientèles) ont un meilleur accès à la sécurisation *via* des systèmes formels (**Thomson et al. 1986 ; Haugerud 1983 ; Standfield, 1990 ; Mackenzie, 1993 ; cités par Platteau, 1996, p. 43**), tandis que d'autres ont plus facilement accès aux systèmes de légitimation locale. Cependant,

ces institutions peuvent entrer en contradiction. En effet, les politiques d'enregistrement des terres peuvent réduire les risques pour les groupes qui en bénéficient et parallèlement engendrer davantage d'incertitudes pour ceux dont les droits s'adosent à des autorités locales ou coutumières (**Atwood, 1990**). Ce type d'effet pervers, induit par les programmes de titrage, a fréquemment été noté dans la littérature (**Green, 1987; Atwood, 1990; Platteau, 1996; Mesclier, 2009; Labzaé, 2016**).

Les transactions marchandes peuvent être à l'origine de différents types de conflits fonciers (Colin, 2017 pour une revue des conflits liés au marché; Boone, 2013; Chauveau and Mathieu, 1998 pour des typologies des conflits fonciers). Comme nous l'avons évoqué précédemment, le développement des transactions marchandes peut fragiliser les droits fonciers « coutumiers ». Au Burkina Faso par exemple, P. Mathieu montre à propos des transactions marchandes que: « *n'étant codifiées ni par la coutume ni par la loi, ces nouvelles transactions se font souvent avec certaines ambiguïtés sur leur contenu et sur leurs effets* » (**Mathieu et al., 2003**). Les transactions marchandes peuvent ainsi être source d'insécurité, car les termes de l'échange restent flous et permettent, soit des interprétations divergentes des transactions, soit des pratiques ouvertement frauduleuses (**Sjaastad, 2003; Colin, 2017**).

### **3.2.3. Les problèmes fonciers et leurs impacts**

Le foncier rural du fait de sa sollicitation et de sa convoitise génère une certaine insécurité qui peut s'appréhender à travers plusieurs éléments :

**Dongmo J.L, 1981 ; Fotsing J.M, 1982**, dans une logique de mise en évidence des causes des problèmes fonciers dans le milieu rural camerounais en général et de la région de l'ouest en pays Bamiléké particulièrement, soutiennent que les multiples conflits et querelles qui opposent quotidiennement les habitants sont liés à la terre. Pour **Coulibaly(2004)**, le foncier, l'un des enjeux fondamentaux du nouveau siècle, est aujourd'hui comme un facteur de production le plus limitant. Avec cette forte croissance démographique, l'on enregistre de plus en plus des conflits sérieux sur l'utilisation des ressources.

**Vincent Ouédraogo(2008)**, pense que, les enjeux fonciers en Afrique de l'Ouest rural sont plus que jamais d'importance car étant au centre de grands débats et conférences. Ces enjeux sont liés à la dimension démographique. Selon lui, d'ici 2030, les pays Ouest-Africains connaîtront, en suivant le modèle de croissance agricole actuel, un taux d'utilisation théorique des terres compris entre 75 et 100%. Trois autres dépasseront 100%.

Selon la **F.A.O. (2000)**, l'Afrique (l'Afrique subsaharienne et l'Afrique du nord), a enregistré une forte diminution de la superficie de terres arables par agriculteur (de 0,86ha/tête à 0,47ha/tête). Ce qui sera à l'origine de la pauvreté rurale. Puis, **Gonne. B, 2005**, en ce qui concerne les crises foncières dans les plaines de l'Extrême- Nord Cameroun, pense que « *la terre est le support des cultures et donc le principal capital de production rurale en Afrique subsaharienne ou la saturation foncière constitue un handicap de grande envergure. Les populations pour une raison ou une autre s'agglutinent à certains endroits qui offrent le plus d'opportunités au détriment d'autres espaces moins pourvoyeurs* ». On assiste à cet égard, à la submersion des côtes Camerounaises majoritairement occupées par des populations allogènes constituées essentiellement : de Nigériens et Béninois.

**Félix Ngana et Al (2009)**, dans leur étude sur la transformation foncière des espaces urbains pensent que les conséquences de cette transformation sont : la perte des ressources agro-pastorales, l'augmentation des prix de produits agricoles et risques d'insécurité alimentaire, la perte du pouvoir des instances locales. A sa suite, **NDOCK-NDOCK Gaston (2013)**, dans son étude sur métropole et enjeux de la métropolisation sur les villes satellites pense que, « *la crise foncière est à l'origine du bouleversement socio-économique des villes satellites et l'augmentation du prix ou la flambée des prix du foncier* ».

La lecture « continuité » des conflits violents à dimension foncière en Afrique est en particulier confrontée à la banalisation de leur explication par le poids décisif de quelques macro-facteurs, tels que la pression démographique et la rareté de la terre ou des ressources naturelles. Intuitive et mise en exergue par les médias, les politiques, les institutions internationales et de nombreux travaux d'expertise et de recherche, cette explication néo-malthusienne constitue une véritable mise en récit du caractère inéluctable et dramatique « des guerres pour la terre » en l'absence de politiques adaptées (**peters, 2004**). Le recours à cet argumentaire est également tentant pour des gouvernements confrontés, à des mécontentements ou des rébellions. Invoquer des conflits fonciers qui, résultent de la raréfaction des terres permet d'éviter de mettre en cause les aspects proprement politiques des conflits, le caractère délibérément provoqué de l'enchaînement des violences et, éventuellement, la responsabilité étatique dans la conflictualisations des rapports fonciers. Les bailleurs de l'aide au développement recourent aussi fréquemment au récit convenu de l'insécurité foncière résultant de la compétition pour la terre et du dysfonctionnement de la gouvernance foncière pour promouvoir des dispositifs de sécurisation foncière « modernes » fondés sur la formalisation des titres (**Choquer, 2012**).

Pourtant, le primat accordé à ces facteurs dans l'explication des conflits violents à dimension foncière peine à masquer le fait qu'ils n'en constituent des causes ni nécessaires ni suffisantes. Outre le fait que la relation causale (au sens statistique) n'est pas vérifiée<sup>11</sup>, la pression démographique et la compétition pour la terre ne constituent pas les causes *directes* de l'émergence des conflits (**Boone, 2014**). Le métarécit proposé de la prolifération des « guerres pour la terre » élude l'existence d'une « chaîne causale » complexe entre la raréfaction des ressources, la compétition pour la terre et les guerres civiles (**Boone, 2014**). La littérature empirique montre en particulier que les conflits fonciers portent autant sur la ressource elle-même que sur la légitimité des règles et des autorités chargées de leur application (**Peters 2013 ; Lund, 2016**). Sans méconnaître l'incidence incontestable de la pression démographique et de la compétition pour la terre sur la configuration de la question foncière en Afrique, cette incidence ne se réalise pas selon une trajectoire déterminée, mais de manière diffuse à travers l'enchevêtrement institutionnel de systèmes de règles, d'autorités et de pouvoirs différents et concurrents.

Loin de correspondre à des causalités directes et généralisables, les conflits violents à dimension foncière s'inscrivent donc dans un éventail hétérogène combinant, à des degrés divers, les caractéristiques de deux types classiquement distingués dans la littérature : d'une part, les conflits qualifiés de « conflits communautaires » (*communal conflicts*) et, d'autre part, les conflits qualifiés de « crise politico-militaire », de « guerre civile » ou de « conflit interne » (*internal conflicts, civil wars, state-based conflicts*) (**Gurr, 1993 ; Brosché & Elfverson, 2012**). La qualification de conflits communautaires se polarise sur des clivages organisés autour d'identités socialement construites, qui peuvent être de nature très diverse (ethnie, religion, castes, lignages, entre autochtones et migrants, entre éleveurs et agriculteurs, entre génération etc.), tandis que la qualification de guerre civile se polarise sur l'État (son implication, son contrôle, son ancrage en milieu rural). Les conflits communaux et les guerres civiles constituent par conséquent des formes de violence organisée dont les interfaces doivent être spécialement explorées dans la perspective « continuité » défendue ici. Envisagée sous le prisme des enjeux fonciers, la conceptualisation spécifique des tensions intra et intercommunautaires, où la dimension foncière est généralement très présente, permet de mieux comprendre comment ces antagonismes interagissent avec les conflits civils par la médiation des enjeux fonciers.

Plutôt que de raisonner en termes de relations causales, il convient donc d'étudier des configurations complexes d'interdépendances entre terre et guerre (**Bavinck et al., 2014 ; Van Leeuwen & Van Den Haar, 2016**) ou, dit autrement, d'enclassement social et politique

des violences foncières dans des structures agraires et sociales et dans des formes de mobilisation violente plus larges. L'élément fondamental de la connexion entre les conflits fonciers locaux et les conflits violents de plus grande échelle ne réside pas seulement dans la place de la terre en tant que besoin essentiel, mais dans la question de savoir quand, où et comment des acteurs et des groupes sociaux sont en mesure d'agir de manière collective et violente en se réclamant de cette revendication, et de se connecter à d'autres agendas qui débordent de la question de l'accès à et du contrôle de la terre. Dans ces processus d'enchâssements multiples, la signification et la place de la terre (ce qu'elle représente et en quoi cela justifie de se battre pour elle) ne sont pas des données intangibles, mais des constructions sociales négociées et renégociées dans le cours du conflit violent (**Van Leeuwen & Van Den Haar, 2016 ; Richards, 2005**). C'est ce processus de politisation des enjeux fonciers qu'il s'agit de démêler

Une des premières questions qui se posent à propos de la conflictualité liée à la terre en Afrique concerne la part qui revient aux « dominants » et aux « dominés » lorsque les violences foncières participent de conflits civils plus larges. D'après **Daudelin (2003)**, une idée reçue fausse le débat sur les liens entre terre et conflit : celle selon laquelle « la violence vient principalement du dépossédé ou des organisations qui agissent, ou prétendent agir, en tant que ses agents » (*Ibid.*: 11). Selon cet auteur, la majeure partie des violences a été au contraire destinée à soutenir l'inégalité. On peut aussi évoquer la dépossession foncière induite des projets environnementalistes et de développement, et ses incidences sur les tensions sociales. En situation d'après-conflit, également, « les accords injustes sont souvent politiquement soutenables, simplement parce que les pauvres sont presque par définition faibles », avec ce corollaire alarmant que « prévenir le conflit à tout prix signifie souvent en faire payer le prix aux pauvres et aux faibles » (*Ibid.*: 11), alimentant alors la reproduction des violences, parfois moins visibles, mais tout aussi déstabilisatrices

Concernant spécifiquement la part des élites nationales dans l'indexation foncière des conflits et des crises, leur investissement dans la terre en tant que source de richesse (et pas seulement de pouvoir) est un autre facteur de variation. De ce point de vue, l'Afrique subsaharienne présente une particularité comparativement à la majorité des pays du Sud global, notamment ceux d'Amérique latine. Dans ces derniers, les élites ont perpétré depuis longtemps des violences de masse (légalisées ou non) pour consolider et accroître leur accès à la terre et à la propriété. Dans des contextes de mobilisations politiques spécifiques, ces violences ont régulièrement suscité des réactions collectives violentes des paysanneries qui sont devenues des éléments du « récit national » de ces pays. En Afrique subsaharienne, où

l'investissement des élites politiques dans les activités agraires et la constitution de grands domaines ruraux a été plus tardif et moins massif (hormis le cas particulier des grands fermiers blancs en Afrique du Sud), le déclenchement des violences foncières et agraires est essentiellement le fait de ces élites et beaucoup plus rarement celui des paysanneries. Selon l'importance de leurs intérêts dans le foncier rural, ces élites peuvent choisir de passer par des moyens légaux d'accaparement par le titre et des institutions formelles, ou d'entretenir la confusion en tirant partie d'un pluralisme juridique de fait (**Mathieu & Tsongo, 1998 ; Onoma, 2009**).

Dans les deux cas, les troubles qui en résultent peuvent susciter des tensions foncières structurelles d'autant plus facilement mobilisables dans des guerres civiles que les institutions étatiques, contrôlées par les élites nationales, interviennent davantage au niveau de la régulation foncière interne aux communautés paysannes et que les politiciens utilisent la terre pour alimenter des liens clientélistes, contribuant ainsi à politiser l'accès aux ressources foncières (**Boone, 2014**).

#### 4. PROBLEMATIQUE

Pour DJOUONANG (2018) Le fait urbain existe depuis très longtemps. Mais l'urbanisation massive à laquelle le monde est confronté aujourd'hui est un phénomène récent. D'après les statistiques démographiques de l'ONU, on peut estimer qu'en 170 ans (1800 – 1970), la population mondiale a quadruplé alors que parallèlement, celle des villes a été multipliée par 25 (tableau 1).

**Tableau 1 : Evolution de la population urbaine dans les pays développés et les pays en développement**

Années	Population urbaine des pays économiquement développés	Population urbaine des pays du tiers monde
1950	459 000 000	275 000 000
1960	572 000 000	440 000 000
1970	703 000 000	651 000 000
1980	834 000 000	972 000 000
1990	970 000 000	1 453 000 000
2000	1 092 000 000	2 115 000 000
2011	1 099 000 000	2 700 000 000
2050	1 100 000 000	5 400 000 000

*Source : Nations unies, Département des affaires économiques et sociales internationales, New York, 1981, cité par SIMEU KAMDEM (1986), et projections Ana Paula Hirama (2014).*

Pour ce qui est de l'Afrique, on note que tandis que la population totale a plus que triplé de 1950 à 1997, celle des villes a été multipliée par 11, passant ainsi de 22 à 250 millions. Les taux de croissance urbaine ont atteint le record en arrivant, pendant les années

1960 et surtout 1970, jusqu'à 10 % par an pour certaines villes comme Lagos, Abidjan Kinshasa et Douala. Le taux de croissance urbaine moyenne de cette époque est resté supérieur à 6 %, alors que celui de l'ensemble des pays pauvres est de 3,8 % (MORO, 1999). NJOUONANG (2018), la vitesse et la force avec lesquelles l'urbanisation a eu lieu en Afrique tropicale n'ont pas donné le temps à la plupart des villes de mettre en place les éléments nécessaires à la maîtrise du développement, de la gestion et de la planification urbaine

Après les indépendances, les villes des jeunes Etats africains ont été en proie à une croissance accélérée, avec des taux parfois supérieurs à 10 %. Cette situation s'explique par un fort accroissement démographique naturel dont le taux est assez élevé, dépassant parfois 4 %, et un afflux massif des populations en provenance des campagnes qui investissent les milieux urbains. Du coup, les capacités d'accueil des villes sont débordées. De ce fait, MOUGOUE (2013) pense que ces États africains subissent les conséquences d'un déficit en logements décents ou en offres de trames assainies, ce qui induit un décalage croissant entre pouvoir d'achat des migrants et l'offre en logements. Cet accroissement démographique s'est accompagné d'une extension spatiale sans précédent, c'est pourquoi les villes africaines sont engagées dans une dynamique de croissance spatiale, économique et surtout démographique qui font aujourd'hui d'elles un véritable « *laboratoire social* » à partir duquel peuvent se lire les dynamiques de changement social. En effet, l'incapacité des Etats et des sociétés immobilières à satisfaire la demande en logements des citadins, la saturation des anciens quartiers et la spéculation foncière qui s'en est suivie, les coûts élevés du niveau de vie qui a entraîné l'augmentation des coûts du loyer, sont autant de raisons qui ont favorisé le développement spatial de la ville dans ces pays africains. Mais seulement, ces nouveaux arrivants en milieu urbain seront très vite confrontés à un problème crucial qui est l'accès à la terre (NJOUONANG, 2018). La terre étant devenue un enjeu de taille depuis les années 1970, les espaces périurbains d'Afrique centrale soudanienne connaissent une transformation foncière sans précédent. Quant à NGANA et al. (2009), l'espace entre le rural et l'urbain devient un lieu privilégié de spéculation agricole et immobilière. En effet, on considère que la croissance démographique, les flux migratoires et le développement de l'agriculture marchande concourent à une forte dynamique foncière. En plus, étant donné que les pays africains sont peu industrialisés, leurs villes n'étaient pas préparées pour accueillir autant de main d'œuvre. Incapable d'intégrer les nouvelles populations, les politiques urbaines postcoloniales ont généré une morphologie fondée sur la différenciation socio-économique des quartiers. Du fait des difficultés d'obtention des titres fonciers et d'accès aux parcelles

viabilisées, l'occupation du sol devient anarchique, ce qui est aggravé par la survivance des pratiques rurales par les ménages plus pauvres (agriculture, approvisionnement en eau dans les puits, etc.). Ces villes se caractérisent aussi par un fort accroissement périurbain qui est le résultat des formes dominantes d'habitat à l'horizontale.

S'agissant du cas particulier du Cameroun, les questions foncières demeurent une préoccupation majeure tant pour les populations que pour le gouvernement, d'autant plus que les besoins en terre de la population augmentent avec la croissance démographique due essentiellement à l'exode rural. Par ailleurs, on remarque que dans un contexte de mondialisation, de croissance démographique et urbaine, de désengagement de l'Etat, et de restructuration économique, la pauvreté s'est installée au Cameroun et a accéléré les mouvements migratoires et l'exode rural, accompagnés dans certaines régions d'accueil de saturation foncière. Selon NJOUONANG (2018), Il en découle une importante mutation foncière liée à une forte pression sur l'espace car la demande est devenue plus forte que l'offre. La solution vite trouvée par les requérants pour y faire face est de se replier vers les périphéries où il existe encore des possibilités d'accès à la terre. On note ainsi que depuis longtemps déjà, l'essentiel de la croissance de ces villes est capté par les périphéries urbaines : la ville se construit d'abord et surtout dans sa périphérie. Dans le même sens, G. NDOCK NDOCK (2013) soulevait aussi que c'est un pur truisme que de dire que, depuis la révolution industrielle en Europe, les vieilles villes ont dû être désengorgées ou agrandies pour répondre au défi d'une densité démographique urbaine qui en appelait aussi à une double exigence : la réalisation de nombreuses infrastructures et la création de zones résidentielles à l'écart du tintamarre du centre. Par ailleurs, ajoutons avec P. TCHAWA (2014) que dans les villes du Cameroun en général et les métropoles Douala et Yaoundé en particulier, le problème de logements se pose avec acuité. Les demandes en nouveaux logements sont évaluées à 30 000 unités par an alors que les organismes formels réalisent moins de 5 000 unités par an. En raison de la faiblesse de leur pouvoir d'achat, une bonne partie de la population urbaine ne peut se loger décemment. Il existe une inadéquation entre la demande et l'offre de logements. Pour y faire face, des quartiers spontanés mal desservis et sous-équipés se créent à la périphérie des villes.

De telles obligations ont mis sur pied une logique prédatrice des terres périphériques par les vieux centres urbains qui, par ce fait même, amorçaient là, le procès d'une double transformation sociale et spatiale des zones annexées. De ce fait, naissait ainsi un cadre d'observation empirique de mutations des espaces périphériques sous l'influence de grands centres urbains en permanente extension.

Le foncier constitue de nos jours un enjeu majeur dans les espaces périurbains en d'Afrique centrale. En ce sens, NJOUONANG (2018) et (NGANA et al. 2009) affirment respectivement que, le foncier est l'objet de spéculation tant par les citadins pour la satisfaction des besoins en matière de logement, que par les ruraux pour les besoins alimentaires. De plus, cet affrontement foncier s'effectue le plus souvent dans le non-respect des normes en vigueur. Comme bien d'autres villes et capitales d'Afrique, Yaoundé connaît depuis quelques années un dynamisme urbain remarquable. La ville de Yaoundé connaît une urbanisation ségrégative et très rapide. L'occupation de l'espace ici est fonction du niveau de vie des populations, des unités morphologiques (interfluve, versant, vallée), et des valeurs culturelles (A. MENGUE MBOM, 2017). Notons ici qu'en 2002, le site urbanisé occupait près de 9 924 hectares de la capitale du Cameroun, soit 56 % de la superficie administrative de la ville. La densité moyenne était alors d'environ 153 habitants/ha. En 2005, près de 50% de la population vivait en milieu urbain, soit au total 7 558 000 habitants (67% de cette population). Notons également avec R.J. ASSAKO ASSAKO (2011) que ces espaces périurbains de Yaoundé, très peu peuplés avant les années 1980, ont attiré des flux importants de migrants en provenance de toutes les régions du Cameroun. Ce qui a contribué à la densification et l'extensification du tissu urbain de la ville de Yaoundé. Cette extension en direction des périphéries comme Mbankomo, est responsable des conflits fonciers.

## **5. QUESTIONS DE RECHERCHE**

Dans le cadre de cette étude, nous avons retenu une question principale et trois questions spécifiques :

### **6.1. Question principale**

Dans quelle mesure l'extension spatiale de Yaoundé engendre-t-elle des conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo?

### **6.2. Questions spécifiques**

- Quelle est l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de la commune de Mbankomo et quel en sont les déterminants ?
- Quels sont les types de conflits générés par l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo et quels en sont les acteurs et les causes.
- Quelles sont les conséquences de ces conflits et quelles stratégies mettre en place pour les limiter dans l'arrondissement de Mbankomo ?

## 6. HYPOTHESES DE RECHERCHE

Notre étude se décline en une (01) hypothèse principale et trois (03) hypothèses spécifiques.

### 6.1. Hypothèse générale

L'extension spatiale de Yaoundé, due à l'installation de nouveaux acteurs entraîne une pression foncière responsable des conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo

### 6.2. Hypothèses spécifiques

Spécifiquement, notre travail de recherche a trois hypothèses spécifiques :

- **H1** : L'extension spatiale en direction de Mbankomo est forte. Elle s'explique par la fonction de la capitale politique qui attire chaque jour de plus en plus de population en quête de logement et d'équipements socio-économiques.
- **H2** : L'extension de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des conflits fonciers liés à la contestation de la légitimité du vendeur et les tensions sur les termes de transactions passées. Les populations locales, les agents immobiliers, les autorités traditionnelles sont responsables du déclenchement de ces conflits fonciers ;
- **H3** : les conflits fonciers limitent l'épanouissement des ménages. Une urbanisation planifiée de la Commune permettrait de limiter lesdits conflits.

## 7. OBJECTIFS DE RECHERCHE

D'une manière générale, ce travail vise un certain nombre d'objectifs classés en objectif principal et objectifs spécifiques.

### 7.1 Objectif principal

Montrer en quoi l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo génère les conflits fonciers

### 7.2. Objectifs spécifiques

De façon spécifique, pour atteindre l'objectif principal susmentionné, nous devons :

- Caractériser l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo et identifier ses principaux déterminants ;
- Identifier les types de conflits générés par l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, ainsi que les acteurs et les causes de ces conflits ;
- Analyser les conséquences des conflits fonciers et proposer des stratégies à mettre en place pour les limiter dans l'arrondissement de Mbankomo

## 8. CADRE CONCEPTUEL DE L'ETUDE

### 8.1. Définition des concepts

**Extension spatiale:** il n'existe pas de définition typique et linéaire du groupe de mots « développement urbain », mais pris individuellement, les contours de ce concept pourraient être appréhendés.

Ainsi, selon le dictionnaire Robert (2010), le mot extension, se définit comme étant, une action de développer, de donner toute son étendue à quelque chose. Il se réfère également à la croissance, à une progression, à un passage, à une série de phases.

Le mot urbain, selon le même dictionnaire, est un adjectif qui décrit ce qui vient de la ville ou qui appartient à la ville (opposé à rural).

Ainsi, de façon littérale, en associant les deux mots, ce concept peut s'appréhender comme une croissance de la ville ou encore évolution de la ville. Dans un contexte d'urbanisme, l'extension spatiale ou la croissance urbaine, se résume à l'aménagement et à la restructuration de l'espace urbain dans ses grandes lignes. Cette croissance urbaine, prend en compte aussi bien l'accroissement démographique des villes, l'extension spatiale des villes (Kouamé, 2010).

**Conflits fonciers.** Comme dans le cas précédent, le concept sera décomposé et défini individuellement pour une meilleure compréhension. Ainsi, d'après le dictionnaire Robert (2010), un conflit, est une violente opposition de sentiments, d'opinions, d'intérêts entre au moins deux acteurs ou groupes.

Le foncier, est un terme relatif à un fonds de terre, à sa propriété, à son exploitation et à son imposition. Ainsi, le terme **conflit foncier** pourrait être défini de façon littérale comme une violente opposition d'intérêts entre les acteurs sur un fonds de terre (lotin de terre).

Comme l'ont montré Chauveau et Mathieu (1998) ce qui relève d'un conflit est relatif à chaque société et fait courir le risque aux observateurs extérieurs d'une surinterprétation ou au contraire de leur euphémisation : « Les difficultés pour l'observateur extérieur de repérer les conflits et d'identifier leur nature exacte peut l'engager à projeter sur ces phénomènes sa propre conception et ses propres valeurs, soit en les dramatisant, soit en considérant que les conflits sont une forme normale de la vie sociale » (*Chauveau and Mathieu, 1998, p. 244*).

Dans notre travail, l'identification des conflits s'est faite à deux échelles. Nous avons observé des litiges à l'échelle des ménages et des conflits à l'échelle des chefferies de bloc ou des tribunaux. Si les premiers relèvent de ce que nous qualifierons de tensions ou désaccords, nous réserverons le terme de conflits aux litiges ouvertement « déclarés » et qui ont fait l'objet de plaintes auprès des autorités locales ou auprès des tribunaux. Plusieurs travaux de synthèse ont proposé des typologies des conflits fonciers pour l'Afrique Subsaharienne (Boone, 2013; Chauveau and Mathieu, 1998; Colin, 2017; Mathieu et al. 2002).

Catherine Boone (2013, 2017) propose de distinguer, de façon volontairement schématique, cinq types de litiges fonciers, ordonnés en deux grands groupes selon le contexte migratoire (zone d'immigration *vs* zone sans immigration) et deux sous-groupes, selon que la principale source d'autorité foncière est locale (famille, lignage, chefferie) ou centrale (État). Dans le contexte des communes rurales qui nous intéressent ici, les conflits observés se situent clairement dans le type III proposé par Boone, à savoir des conflits fonciers issus d'une forte compétition pour l'accès aux terres entre autochtones et ou allogènes et qui sont résolus à l'échelle de la chefferie traditionnelle ou des tribunaux.

Par ailleurs, pour les conflits relatifs aux marchés fonciers, dans une revue de littérature sur l'Afrique subsaharienne Jean-Philippe Colin (2017) identifie différents types de conflits en lien avec des transferts fonciers marchands. Il distingue d'abord les tensions induites par la marchandisation, par la contestation des droits du cédant et le respect des engagements contractuels. D'une part, « *certaines conflits ne viennent pas des transactions marchandes elles-mêmes [...], mais marquent le processus même de marchandisation* » souligne l'auteur (2017, p.71). Autrement dit, la possibilité nouvelle de vendre une terre peut fragiliser les modalités non marchandes d'accès à la terre coutumière, comme cela a été notamment observé en Côte d'Ivoire (Chauveau and Colin, 2010) ou au Burkina Faso (Chauveau et al. 2006; Mathieu et al. 2002).

Avec la marchandisation de la terre, les autochtones ont cherché à récupérer les terres qu'ils avaient cédées sous forme de prêts à durée indéterminée (moyennant reconnaissance symbolique) afin de les vendre, soit aux occupants eux-mêmes, soit à de nouveaux migrants (Di Roberto, 2020). D'autre part, les conflits peuvent être liés à la contestation de la légitimité du cédant à céder la terre (Edja, 2003; Kouamé, 2010; Soro and Colin 2008; Lavigne Delville et al. 2017; cités par Colin, 2017). Nous verrons que ce type de litige est particulièrement important dans notre contexte en lien avec la dimension familiale des patrimoines issus

d'héritages. Enfin, d'autres conflits peuvent aussi être induits par une remise en cause du type de transaction ou une divergence sur les termes du contrat, ou encore par des pratiques ouvertement frauduleuses. Ce type de litige renvoie à la question du respect des engagements contractuels ou à l'interprétation différente de leurs termes. Par exemple, en Côte d'Ivoire, de nombreux travaux ont noté la remise en cause par les autochtones des transferts passés, justifiant la récupération des terres par une réinterprétation des transactions non plus comme des ventes complètes, mais comme des cessions temporaires de droits d'exploitation (Chauveau, 2006 ; Kouamé, 2010 ; cités par Colin, 2017, p.74).

**Concurrence/ compétition foncière :** manière générale, la notion de concurrences ou de compétition foncière met en relief la notion d'enjeu. Les grands auteurs ayant travaillé sur cette thématique se sont presque tous accordés sur le fait que la croissance démographique et les enjeux fonciers de plus en plus grands justifient les situations de concurrences foncières aussi bien dans les zones rurales qu'urbaines.

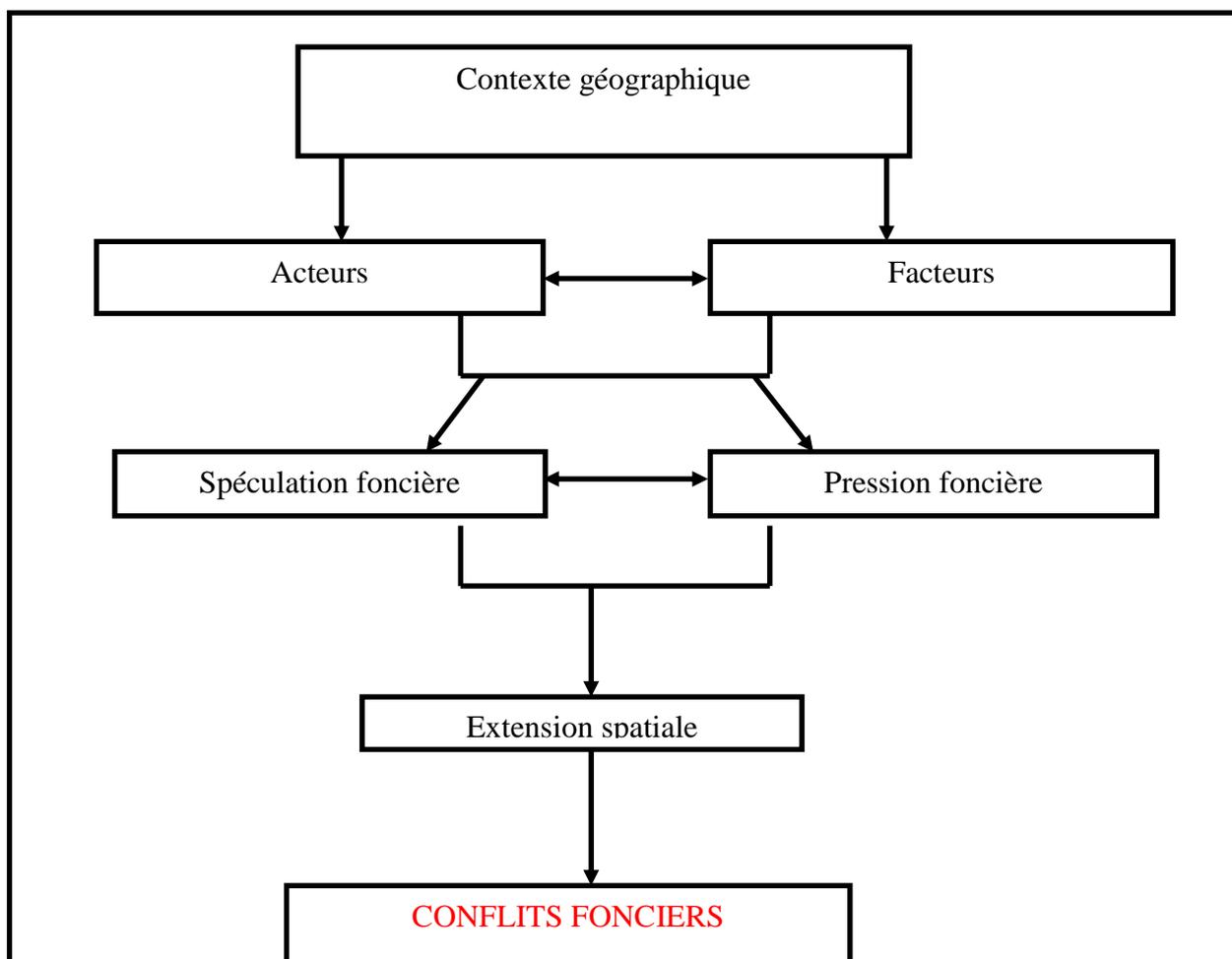
Pour des auteurs comme P. MATHIEU et al. (1997), la question de concurrence foncière est de manière directe liée à la rareté et les enjeux fonciers. Pour ces auteurs, en étudiant les situations de compétitions foncières au Kivu, ils ont montré que la question foncière peut se résumer sommairement en quelques mots : rétrécissement de l'espace disponible pour des paysanneries de plus en plus nombreuses ; dépossession foncière de ces mêmes paysanneries suite à la collusion objective entre chefs coutumiers ; bourgeoisies urbaines (entrepreneurs zaïrois et tutsi mélangés) et administrations corrompues ; incertitude et précarité croissantes des droits fonciers paysans. Des éléments qui résultent tous à la fois des pratiques foncières clientélistes et opportunistes des chefs coutumiers et de la disqualification des droits coutumiers par les lois foncières modernes, au nom de la propriété étatique du sol. Aussi surtout à l'afflux massif des populations dans ces zones périurbaines. A première vue, en ce qui concerne les conflits, R.J ASSAKO ASSAKO (2011) estime que dans un contexte de concurrence foncière dans la ville de Yaoundé, la dynamique des perceptions mutuelles des acteurs, liée aux nouveaux enjeux fonciers et aux stratégies concurrentes génère des conflits d'usage et de voisinage. Cela entraîne des formes de fabrication identitaires, véritables mythes d'intégration fusionnelle, avec notamment la renaissance de l'autochtonie et d'autres formes de stratégies d'intégration/ exclusion des migrants. Il ajoute par ailleurs que dans la ville de Yaoundé, les différentes stratégies d'appropriation de la terre par les migrants passent par le mariage, la location, l'achat direct ou par intermédiaire.

Dans le cadre de notre travail, nous considérons les compétitions foncières comme l'ensemble des antagonismes sociales qui obligent à développer des stratégies pour accéder à la terre. Dans le cadre de notre travail, nous considérons les compétitions foncières comme l'ensemble des antagonismes sociaux qui obligent à développer des stratégies pour accéder à la terre.

**Les spéculations foncières et/ou immobilières**, sont des actions qui consistent à investir dans un bien foncier (fonds de terre) ou immobilier et à en tirer par sa revente, à plus ou moins long terme, une plus-value financière.<sup>3</sup>

## 8.. Schéma conceptuel

Les interrelations entre les différents concepts de mon sujet sont reprises dans le schéma suivant :



**Figure 2 : Schéma conceptuel de l'étude**

Source : auteur

<sup>3</sup> <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr>

### 8.3 : Opérationnalisation des concepts

#### 8.3.1 Opérationnalisation de la variable dépendante : Conflits fonciers

Tableau 2 : Opérationnalisation du concept Conflits fonciers

VARIABLE DEPENDANTE	DIMENSION	COMPOSANTE	INDICATEURS
Conflits foncier	juridico-administrative	Documents réglementaires	Nombre de parcelles ayant un certificat de vente
			Nombre de parcelles avec Titre foncier
			Nombre de parcelles n'ayant aucun papier
		Arbitrage	Nombre de conflits réglés par le chef traditionnel
			Nombre de conflits réglés par le sous-préfet
			Nombre de conflits réglés au tribunal
	Spatiale	Occupation de l'espace	Nombre de parcelles mises en valeurs
			Nombre de parcelles non mises en valeur
			superficies des parcelles en conflits
		Aménagements réalisés	Nombre de parcelles exploités aux fins agricoles
			Nombre de parcelles occupés par l'habitat
			Nombre de parcelles occupées par les infrastructures
	Economique	Acteurs	Type d'acteurs impliqués dans le conflit
			Nombre d'acteurs par type
		Moyens mobilisés	Montant investit sur la parcelle
			Type et origine des fonds investis
	Social	Insécurité	Montant par type et par origine
			Nombre de violences verbales
Nombre d'agressions physiques			
Pauvreté		Nombre de pertes en vies humaines	
		Types de destruction de biens	
		Nombre par type	
			Nombre de déguerpissements

#### 8.3.2 Opérationnalisation de la variable indépendante : extension spatiale

**Tableau 3 : Opérationnalisation du concept : extension spatiale**

<b>VARIABLE INDEPENDANTE</b>	<b>DIMENSION</b>	<b>COMPOSANTE</b>	<b>INDICATEURS</b>
<b>Extension spatiale</b>	Socio-économique	Infrastructure	Type d'infrastructures mises en place
			Nombre d'infrastructure par type
		Activités économiques	Types d'activités économiques pratiquées sur les parcelles
			Nombre d'activités pratiquées par type
	Spatio-temporel	Spatial	Types d'occupation du sol
			taux et rythme d'occupation du sol
		Temporelle	Tendance d'occupation du sol
			vitesse d'extension
			Années majeurs d'extension de l'espace
			Les principales directions de l'extension au fil du temps
	Démographique	Acteurs	Types d'acteurs économiques
			Nombre d'acteurs économique par type
			Acteurs et facteurs de l'extension spatiale
		Densité de la population	
Profil démographique		Age/sexe/situation matrimoniale	

## 9. INTERET DE L'ETUDE

Compte tenu de l'abondance des travaux sur la problématique sur les mutations urbaines, d'aucuns diront que ce travail ne revêt plus d'intérêt. Il est établi que la connaissance est une construction permanente et nul ne peut prétendre en cerner tous les contours. Chaque chercheur est appelé à compléter les travaux des autres c'est dans cette perspective que s'inscrit l'intérêt de ce travail notamment sur les plans scientifique, et pratique.

### 9.1 .Intérêt scientifique

Notre travail, s'inscrit dans la continuité des travaux menés au département de géographie de l'Université de Yaoundé I sur la problématique du développement urbain. De plus, l'intérêt scientifique, réside aussi dans contribution à l'évolution de la science à travers

la méthode d'analyse des données qui utilise le *V de crammer* dans la hiérarchisation des facteurs qui contribuent le plus à l'explication du phénomène d'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo

### **9.2. Intérêt pratique**

Elle contribuera à l'atteinte des objectifs visés par le pays notamment : l'Objectif de Développement durable 11 en sa cible 3.

La cible 2 de l'ODD 11 stipule que : « D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives, intégrées et durables des établissements humains dans tous les pays » (Nations Unies, 2014).

## **10. METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE**

Elle s'articule autour des points suivants : la démarche, la collecte des données, l'analyse, le traitement et l'interprétation des données.

### **10.1. La démarche**

Dans le cadre de cette étude, nous opterons pour l'utilisation d'une démarche hypothético-déductive.

En effet, la démarche hypothético-déductive consiste à émettre des hypothèses sur la base d'un raisonnement considéré comme vraisemblable toutefois destiné à être vérifié.

La démarche hypothético-déductive s'appuie sur la collecte de deux types de données : les données primaires et les données secondaires. L'étape ultime consistera à traiter les données collectées.

### **10.2. La collecte des données**

Elle s'articule autour de deux types de données : les données secondaires et les données primaires.

#### **10.2.1. La collecte des données secondaires**

Celle-ci est centrée sur la recherche documentaire.

##### **10.2.1.1. La recherche documentaire**

Dans le cadre de la réalisation de notre travail de recherche, nous avons procédé à de nombreuses investigations dans les différents centres de documentation à Yaoundé (Bibliothèque centrale de l'université de Yaoundé I, Bibliothèque de la FALSH, Bibliothèque du Département de Géographie, Bibliothèque de l'Ecole Normale Supérieure etc.) où nous avons cherché les données en rapport avec notre thématique.

## **10.2.2. Collecte des données primaires**

Pour mieux comprendre les effets du développement urbain sur les conflits fonciers, nous utilisons deux approches de collecte de données : l'approche qualitative et l'approche quantitative.

### **10.2.2.1. Les données qualitatives**

Il s'agit d'un ensemble de données non chiffrés que l'on peut avoir à partir de deux méthodes et ou techniques à savoir : l'exploration et l'observation sur le terrain et les concertations directes.

#### **10.2.2.1.1. L'exploration et l'observation sur le terrain**

L'œil est le premier outil du géographe. En effet, toute étude en géographie débute par une observation des faits sur le terrain. L'exploration s'appuiera sur l'observation en vue de décrire les phénomènes de près.

#### **10.2.2.1.2. Les concertations directes**

Il a été question ici de recueillir les perceptions de différents acteurs concernant le phénomène. Ainsi, nous avons identifié un certain groupe d'acteurs à qui nous avons administré un guide d'entretien qui est fonction de leur nature respective.

Pour des questions opérationnelles, les groupes d'acteurs ont été choisis suivant un certain nombre de critères :

- Leur maîtrise du phénomène ;
- Leur maîtrise du contexte local ;
- Leurs différentes actions dans l'arrondissement.

La combinaison des différents critères précédents a permis de retenir les catégories d'acteurs suivants :

- ✚ Les structures publiques à l'instar des services déconcentrés et décentralisés du Ministère de l'Habitat et du développement Urbain, la commune de Mbankomo afin d'avoir les informations sur le plan de développement de la commune ;
- ✚ La MAETUR, en vue d'avoir les informations sur les aménagements urbains prévus dans la Commune ;;
- ✚ Les chefs coutumiers : qui ont fourni des informations affinées sur les facteurs de la dynamique, les acteurs et leurs implications sur la population dont-elles ont la charge;

Le panorama précédent, est résumé dans le tableau suivant :

**Tableau 4 : Répartition des acteurs interviewés par nature selon l'objectif visé**

Nature de l'acteur	Nombre d'entretiens	Objectifs visés
Service départemental du MINDHU,	03	Informations sur les données urbaines et de l'habitat
Commune d'arrondissement de Mbankomo	01	Obtention des cartes de l'arrondissement, Plan Communal de Développement (PCD) ; Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU)
Chefs coutumiers	06	des informations affinées sur les facteurs et les acteurs du développement urbain, les manifestations de l'extension spatiale de Yaoundé, les types de conflits, les éléments déclenchant les conflits le processus de gestion du foncier, d'acquisition etc.
Elites	06	Informations sur les types de conflits, les zones d'achat des lopins de terre
Certains leaders d'opinion	05	des informations affinées sur les facteurs et les acteurs du développement urbain, les manifestations de l'extension urbaines le processus de gestion du foncier, d'acquisition
Acheteurs et vendeurs de terrains	12	Informations sur les superficies acquises ou vendues ; les types de conflits ; les types de vente ; les conséquences des conflits fonciers etc.
Total	34	///

Source : Auteur

Les entretiens ont été effectués de manière individuelle en Français, et/ou en dialecte locale. Nous nous sommes faits accompagner d'un natif de la zone afin de faciliter les échanges et la traduction.

Avant tout processus d'entretien, les interlocuteurs ont été informés sur le but de l'entretien et un protocole commun a été utilisé comme ébauche de guide durant les échanges.

L'enregistrement des informations a été du bon vouloir des interlocuteurs mais ; de manière générale la prise de note a été systématique. Dans ces entretiens, aucun ordre n'a été fixé le but étant de faire parler au maximum nos interlocuteurs.

### 10.2.2.2. Les données quantitatives

#### 10.2.2.2.1. Plan d'échantillonnage

Notre plan d'échantillonnage en fonction des objectifs et du souci de précision de notre travail nous a obligé à subdiviser cette partie sous-ensembles à savoir : la base de sondage, le choix du site, la population cible, la détermination de la taille de l'échantillon et la méthode d'échantillonnage, l'évaluation des données, la définition des variables d'études.

##### 10.2.2.2.1.1. Base de sondage

La base de sondage est une liste exhaustive et actualisée des Zones de Dénombrement (ZD). Dans le cadre de cette étude, les ZD utilisées proviendront du dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2005. Cette liste présente l'ensemble des ménages rencontrés dans le site d'étude.

##### 10.2.2.2.1.2. Choix du site d'échantillonnage

L'arrondissement de Mbankomo compte 66 villages. Compte tenu des contraintes de temps, d'argent et de la nature du sujet, nous avons procédé à un choix raisonné de 7 localités. Ce choix raisonné s'est appuyé sur des raisons suivantes :

- Le rythme du développement urbain dans les différentes localités ;
- L'ampleur des conflits fonciers ;
- La multiplicité des acteurs dans la localité ;
- etc.

La combinaison des différents critères précédents a permis de retenir les villages (ou quartiers) suivants : Mbalgon, Nomayos 1, Nomayos 2, Oveng, Eloumdem 1 ; Eloumdem2, Mbankomo ville.

##### 10.2.2.2.1.3. Détermination de la taille de l'échantillon et méthode d'échantillonnage

La taille de notre échantillon est déterminée

$$n = \left( \frac{(z\sqrt{pq})}{c} \right)^2$$

n= taille de l'échantillon ;  
 z= le niveau de confiance ;  
 c= l'intervalle de confiance ;  
 P= probabilité d'occurrence de l'évènement souhaité.  
 Cette probabilité est comprise entre 0 et 1 ;  
 q= évènement contraire à p. q= (1-p) ;

<sup>4</sup> Cette formule est tirée du livre : initiation à la recherche géographique pp 226-227

Vu le niveau de précision auquel nous voudrions arriver, dans le cadre de cette étude, nous présumons que  $p=0,5$  et que  $q=0,5$  et que l'on considère une très grande population ; calculer la taille de l'échantillon à un niveau de 80%<sup>5</sup> et un intervalle de confiance à  $c=0,05$ . D'où :

$$n = \left( \frac{(1,96\sqrt{(0,5)(0,5)})}{0,05} \right)^2 = 384,16$$

Le nombre de ménage retenu, a été réparti proportionnellement suivant les différents villages sélectionnés.

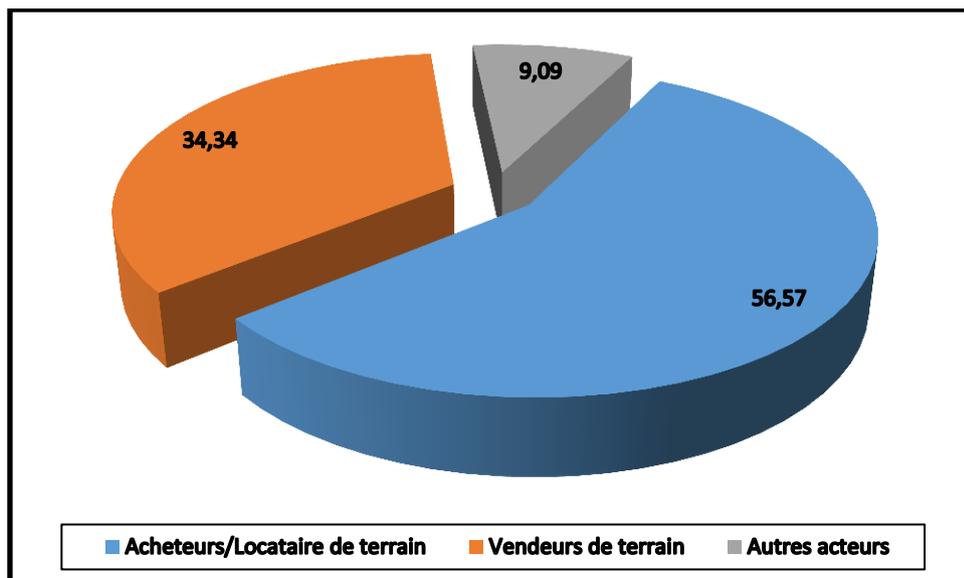
**Tableau 5 : Répartition du nombre de ménage enquêtés par village échantillonnés**

Quartiers	Population	Poids démographique	Echantillon retenu
MBANKOMO VILLE	3429	55,0	212
NOMAYOS 1	554	8,9	34
NOMAYOS 2	500	8,0	31
ELOUMDEN 1	344	5,5	21
ELOUMDEN 2	282	4,5	16
MBALGONG	469	7,5	29
OVENG	652	10,5	40
<b>TOTAL</b>	<b>6230</b>	<b>100,0</b>	<b>384</b>

*Source : Exploitation des données du BUCREP 2005 et nos calculs*

Des 384 ménages échantillonnés, il ressort que sur l'ensemble des personnes interviewées et qui sont toutes des acteurs de l'extension spatiale, 34,4% sont constituées des vendeurs de terrain ; 56,57% sont constitués d'acheteurs ou de locataires de terrain ou de maisons et 9,09% sont constitués d'autres acteurs

<sup>5</sup> Pour un niveau de confiance de 95%,  $z= 1,96$  et pour un niveau de confiance de 99%,  $z=2,58$ .



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 2 : Type d'acteurs responsables de l'extension spatiale dans l'échantillon**

#### 10.2.2.2.1.4. Population cible

La population cible de la présente étude est constituée de l'ensemble des chefs de ménages âgés de 25 ans ou plus.

### 11. METHODES ET TECHNIQUES D'ANALYSE DE DONNEES

Le traitement et l'exploitation ont suivi la collecte des données. Dans le processus de vérification de nos hypothèses, les données collectées sur le terrain ont été classées en rubriques, en tenant compte des réponses et des objectifs de départ.

De façon plus spécifique, pour atteindre les objectifs du présent travail plusieurs procédés de traitements et d'analyses ont été appliqués.

#### 11.1. La cartographie des phénomènes à étudier

Elle s'articule autour de la cartographie thématique de l'arrondissement de Mbankomo

##### 11.1.1. La cartographie thématique

La réalisation des cartes a eu besoin de la base de données cartographique de l'INC. Dans le but d'illustrer le développement du phénomène urbain, plusieurs cartes ont été réalisées : La carte politique de l'arrondissement dans le but de situer et de faire une présentation générale de l'arrondissement.

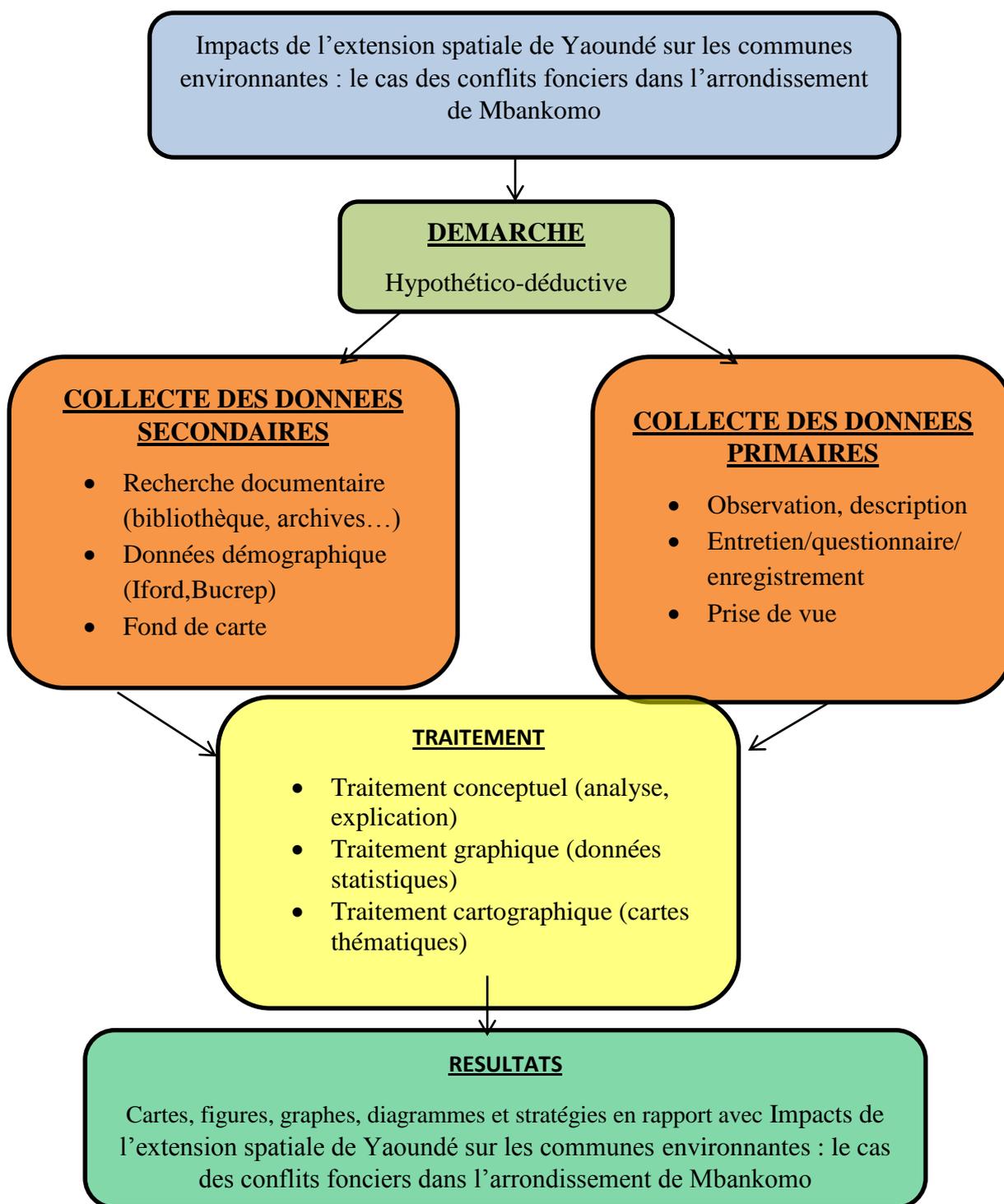
### **11.1.2. Etude diachronique de l'occupation du sol de l'arrondissement de Mbankomo**

Dans le souci d'évaluer le développement urbain ; des cartes multi-datées montrant l'évolution dans le temps et l'espace des différents types d'occupation du sol ont été réalisées à l'aide du traitement d'images landsat de 1985, 2000 ; 2005 ; 2015 et 2022 la ville de la partie Sud-Ouest de Yaoundé. Le traitement de ces images a permis de quantifier l'évolution de l'extension urbaine de Yaoundé en direction de Mbankomo. Ce traitement a permis la conception des tableaux statistiques et graphiques illustratifs.

### **11.2. Le traitement et analyse des données socio-économiques**

Les données socio-économiques seront dépouillés par le logiciel SPSS 25 et le logiciel Excel version 2013

Ces logiciels permettront de générer les tableaux et graphiques correspondants aux différentes situations de la dynamique spatio-temporelle de l'arrondissement.



*Source : auteur*

**Figure 3 : Schéma simplifié de la méthodologie de collecte et de traitement de données**

## **12. PRESENTATION SYNOPTIQUE DE LA RECHERCHE.**

Notre travail, s'articule ainsi qu'il suit :

L'introduction générale présente, le contexte scientifique du sujet et sa problématique. Elle présente également, le cadre conceptuel, théorique et méthodologique de cette recherche.

Le corps du mémoire quant à lui présente les résultats de la recherche. Ceux-ci s'organisent comme suit :

Le chapitre 1 : L'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo ;

Le chapitre 2 : Les conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo : une résultante de l'extension spatiale de Yaoundé ;

Le chapitre 3 : Conséquences des conflits fonciers et stratégies pour les limiter.

La conclusion générale quant à elle rappelle de manière synthétique la problématique centrale, les objectifs et hypothèses, la méthodologie puis, les résultats de la recherche. Elle ouvre également des brèches pour les études à venir. Le tableau 6, présente de manière synthétique tout ce qui a été dit précédemment.

**Tableau 6 : Tableau synoptique de la recherche**

OBJECTIF DE RECHERCHE	HYPOTHESE DE RECHERCHE	RETOMBEE SCIENTIFIQUE
Montrer en quoi l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo génère les conflits fonciers	L'extension spatiale de Yaoundé, due à l'installation de nouveaux acteurs entraîne une pression foncière responsable des conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo	Formulation des chapitres
ORGANISATION DE RECHERCHE ET PLAN DE TRAVAIL		
OBJECTIFS SPECIFIQUES	HYPOTHESES SPECIFIQUES	CHAPITRES
Caractériser l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo et identifier ses principaux déterminants	il est observé une forte extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo. Cette extension, est engendrée par les populations	<b>Chapitre 1 :</b> L'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo ;
Identifier les types de conflits générés par l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, ainsi que les acteurs et les causes de ces conflits ;	L'extension de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des conflits fonciers liés à la contestation de la légitimité du vendeur et les tensions sur les termes de transactions passées. Les populations locales, les agents immobiliers, les autorités traditionnelles sont responsables du déclenchement de ces conflits fonciers ;	<b>Chapitre 2 :</b> Les conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo : une résultante de l'extension spatiale de Yaoundé.
Analyser les conséquences des conflits fonciers et proposer des stratégies à mettre en place pour les limiter dans l'arrondissement de Mbankomo.	les conflits fonciers créent des conditions limites pour l'épanouissement des ménages. Une urbanisation planifiée de la Commune permettrait de limiter lesdits conflits.	<b>Chapitre 3 :</b> Conséquences des conflits fonciers et stratégies pour les limiter

*Source : auteur*

## CHAPITRE 1 : L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE EN DIRECTION DE MBANKOMO

Le centre-ville de Yaoundé, suite à une augmentation de la croissance démographique connaît des difficultés liées à la mobilité urbaine, aux problèmes de logements et surtout à la rareté du foncier utile à la réalisation de certains investissements. Face à cette situation, les populations s'orientent vers les périphéries de Yaoundé à la recherche de nouveaux espaces beaucoup plus confortables à des prix réduits. Cette colonisation progressive des périphéries génère une extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de certaines communes à l'instar de la Commune de Mbankomo. L'objectif de ce chapitre est de caractériser l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo.

### **1.1. Ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo**

Pour apprécier l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, il est question de présenter la perception des populations de Mbankomo sur le moment où le rapprochement entre Yaoundé et Mbankomo a été observé et enfin situer la tendance évolutive générale de ce rapprochement.

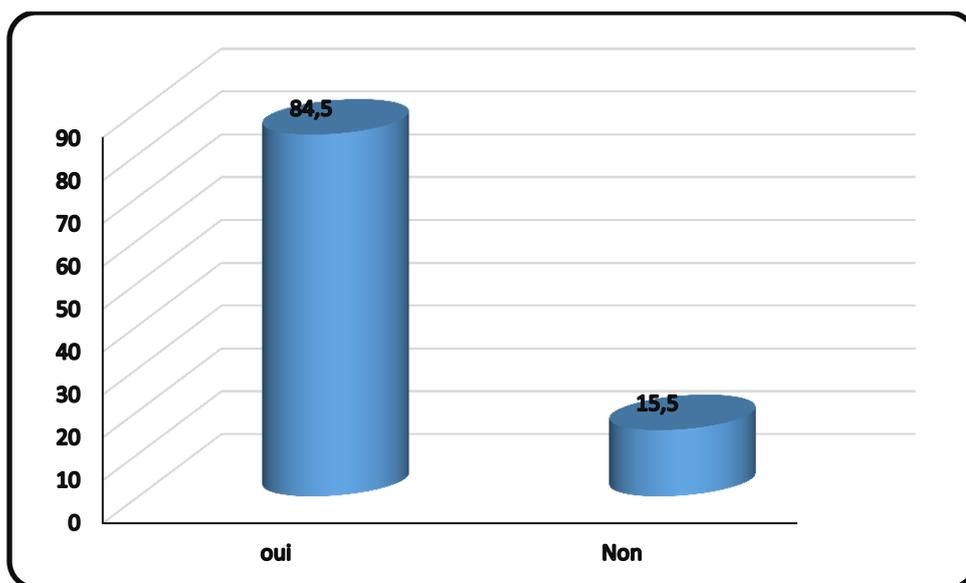
#### **1.1.1. Perception des habitants au sujet du rapprochement Yaoundé-Mbankomo**

Il ressort de l'analyse de la figure 4, que plus de 3 habitants sur 5 (84,5%) affirment constater de plus en plus un rapprochement entre la cité capitale Yaoundé et la banlieue de Mbankomo. Une triangulation avec les données qualitatives permet de confirmer les données quantitatives collectées. En effet, Stéphanie, âgée de 43 ans, commerçante et propriétaire d'une maison au quartier Mbalgon affirme :

*« ... je vis à Mbalgon, mais j'ai l'impression que je suis à Yaoundé. Je mène mes activités à Yaoundé toute la journée et le soir je retourne chez moi... ».*

Allant dans le même sens, Hervé, âgé de 55 ans, instituteur au quartier Nomayos affirme :

*« Je réside ici depuis plus de 12 ans. Et je vois comment notre quartier est en train de changer suite au fait que la limite entre Nomayos et Yaoundé est difficile à établir déjà ».*



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 4 : Rapprochement entre Yaoundé et Mbankomo**

### **1.1.2. Perception des habitants sur la période de constatation du rapprochement Yaoundé- Mbankomo**

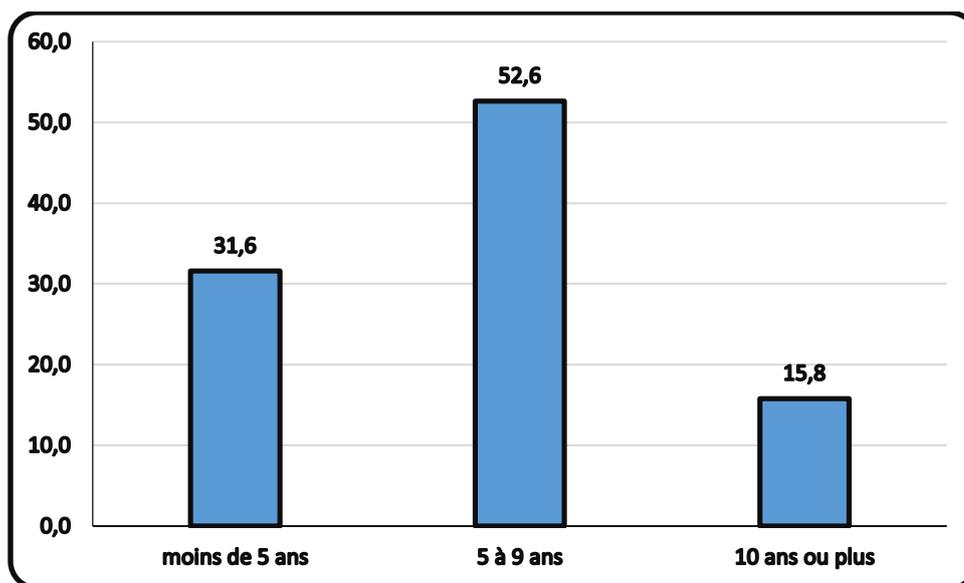
Le rapprochement entre Yaoundé est un phénomène antérieur aux années 2010. Celui-ci, s'est fait à un rythme progressif au fil des années. Les avis des personnes interviewées à ce propos sont assez variantes. Cependant, d'après quelques personnes interviewées, ce rapprochement s'est beaucoup plus fait sentir ces 8 dernières années. A ce propos, Marthe, 37 ans ménagère et résidente à Mbankomo centre affirme :

*« A mon sens, c'est à partir de 2012 que véritablement on a assisté à une installation progressive des personnes vivant auparavant à Yaoundé ici. La facilitation dans la circulation permet un ralliement rapide entre les deux villes... ».*

A sa suite, Timothée, 45 ans et responsable d'un garage au quartier Eloumden pense plutôt que :

*« C'est à peine il y a deux ans que moi, j'ai véritablement constaté que mon quartier et Yaoundé-Inter-agissent .... »*

L'analyse de la figure 5, permet de corroborer les avis donnés par les interviewés.



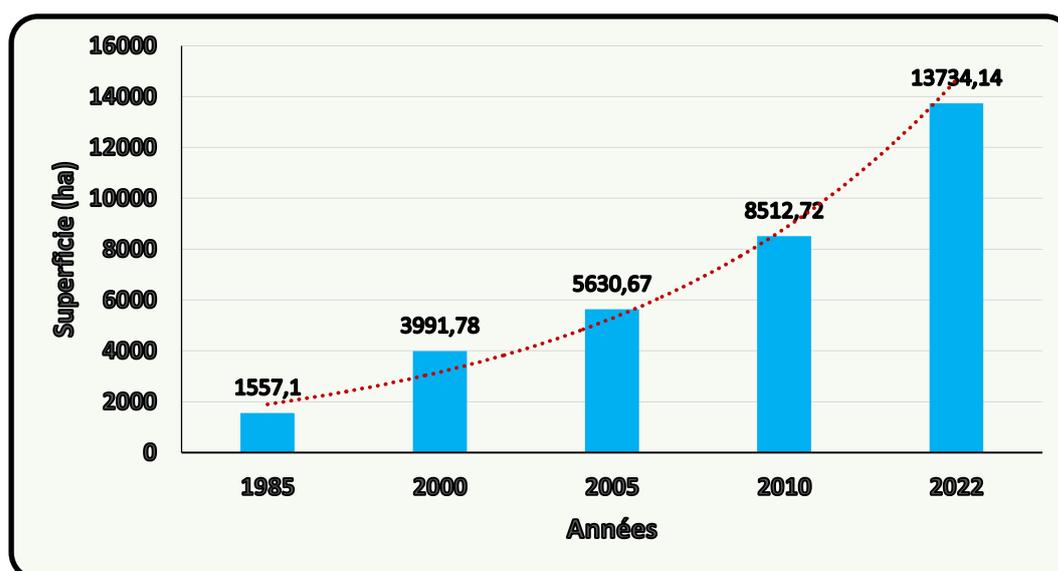
*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 5 : Période de constatation du rapprochement Yaoundé- Mbankomo**

### 1.2. L'Extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022

De l'analyse de la figure 6, il ressort qu'entre 1985 et 2022, le front sud-ouest de Yaoundé en direction de Mbankomo a évolué de 1557 hectares à 13734 hectares. Soit une augmentation en valeur absolue de 12177 hectares et en valeur relative de 79,68% en 37 ans.

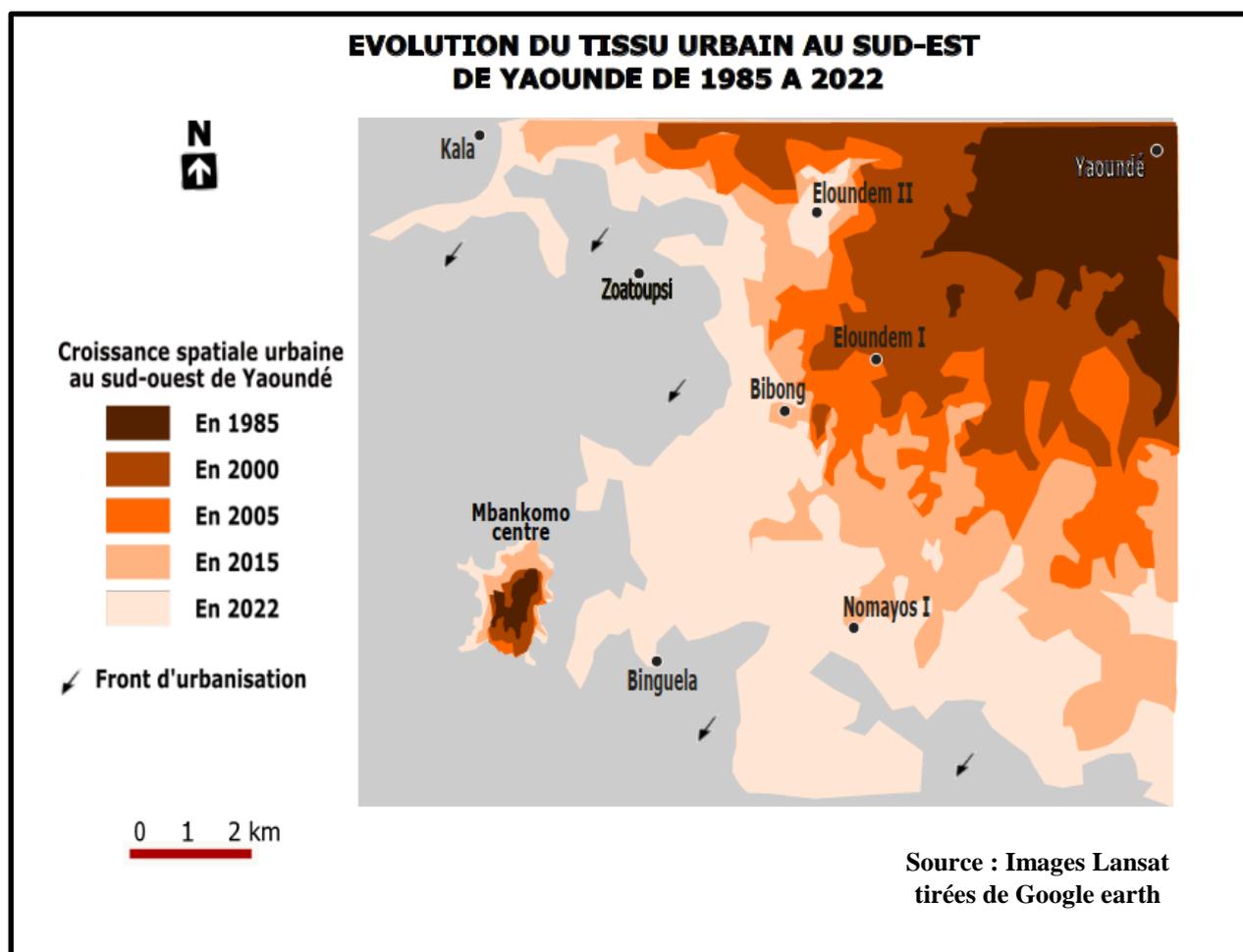
Cette évolution statistique des superficies, corrobore les différentes perceptions des habitants de Mbankomo, sur le rapprochement entre Yaoundé et leur Commune.



*Source* : Traitement des images satellites

**Figure 6 : L'Extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022 ou l'évolution du front Sud-ouest de la ville Yaoundé**

Du point de vue spatial, cette évolution se traduit par la carte suivante :



**Figure 7 : L'Evolution du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022**

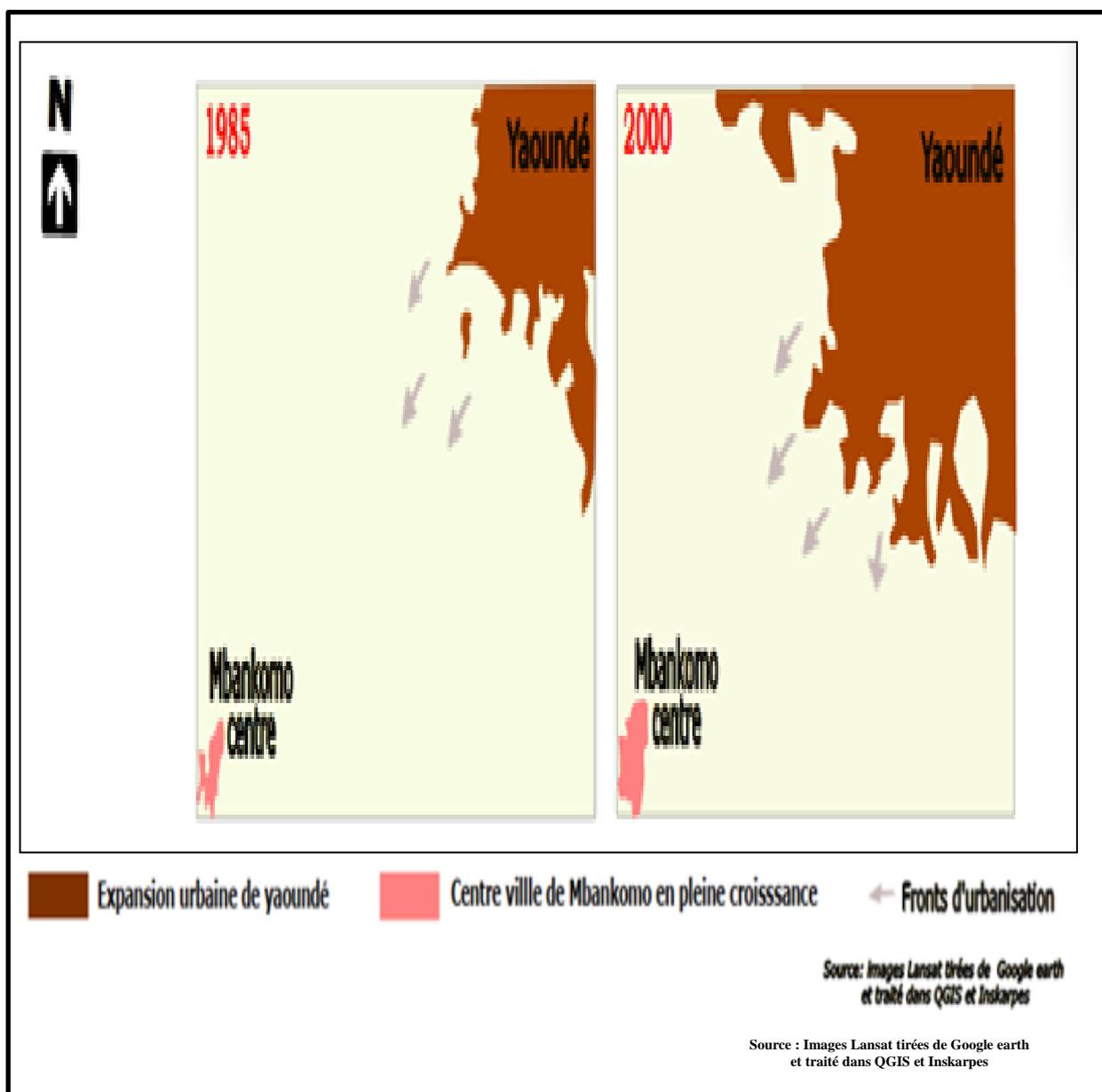
### **1.3. Une Extension différenciée de Yaoundé vers Mbankomo au fil du temps**

L'analyse précédente a permis de montrer que Yaoundé a évolué en direction de Mbankomo de l'ordre de 12177 hectares, soit 79,68% en 37 ans. Toutefois, cette évolution est différentielle suivant des périodes.

#### **1.3.1. Une lente évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 1985 et 2000**

En 15 ans, le front d'urbanisation de Yaoundé en direction de Mbankomo a évolué de l'ordre de 2434,7 hectares. Soit une augmentation en valeur relative de 43,88%. Cette évolution de 2434,7 hectares en 15 ans correspond à une évolution annuelle de 162,313 hectares par an. Ce résultat montre que l'évolution du front d'urbanisation du Sud-Ouest de Yaoundé vers Mbankomo, est un phénomène qui a commencé depuis 1985 et qui se poursuit

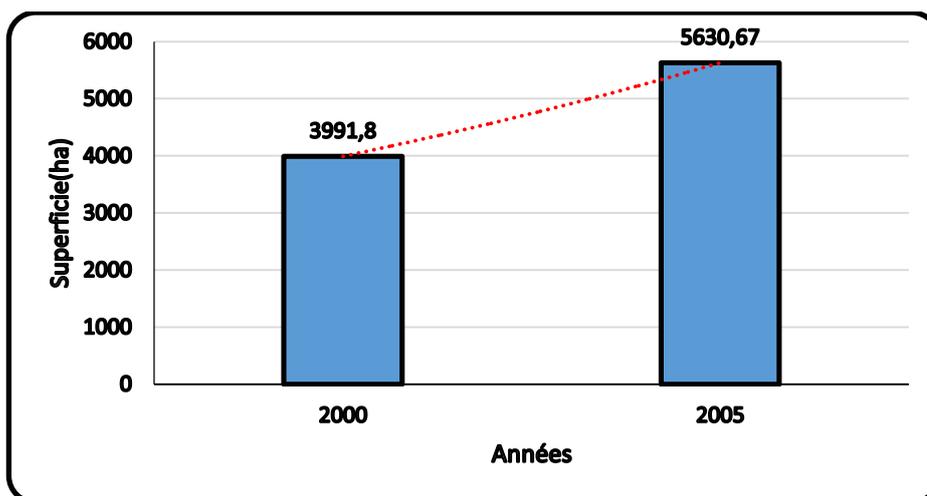
progressivement dans le temps. Ceci, est d'autant plus renforcé par une quête progressive de nouveaux espaces assez confortables et à prix réduit dans les périphéries de Yaoundé.



**Figure 8 : Front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2000**

### **1.3.2. Une évolution rapide de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2000 et 2005**

Dès les années 2000, l'on observe une évolution beaucoup plus considérable que celle observée avant cette période. En effet, le front d'urbanisation a évolué de 1638,67 hectares en 5 ans (2000-2005) contre 2434,7 hectares en 15 ans, observés précédemment. Soit une évolution annuelle de 327, 77 hectares. L'évolution du point de vue spatial, peut être appréciée via la figure 9.



*Source : traitement des images satellites*

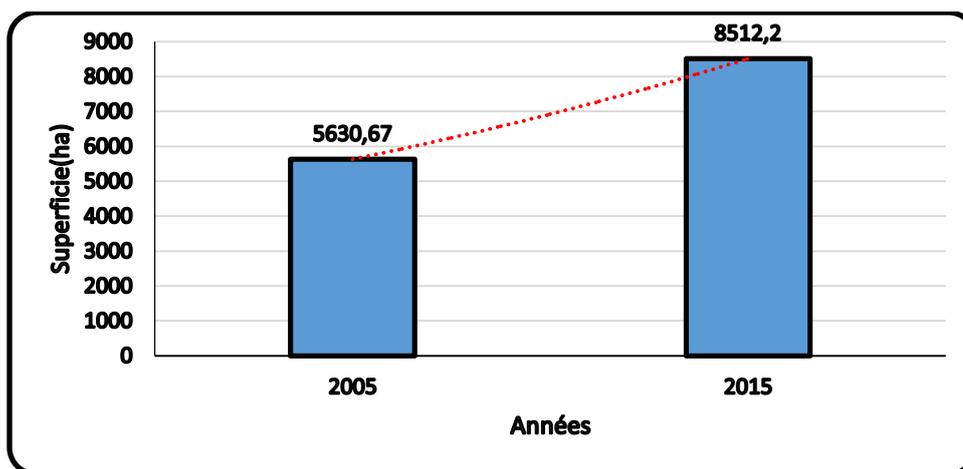
**Figure 9 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2000 et 2005**

### **1.3.3. Une régression de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2005 et 2015**

L'évolution du front qui a commencé dès les années 1985, s'est accentuée durant la période 2000-2005. En effet, on est passé d'une évolution annuelle de 162, 3 hectares par an durant la période 1985 à 2000 à une évolution annuelle de 327, 77 hectares durant la période 2000-2005.

L'analyse de la figure 10, semble montrer que la même tendance a continué dans les périodes 2005 et 2015. En effet, l'extension du front d'urbanisation est passée de 5630,67 hectares en 2005 à 8512,3 hectares en 2015. Toutefois, une analyse minutieuse du graphique du point de vue annuel permet de constater effectivement qu'une régression est observée. En effet, l'évolution annuelle entre 2005 et 2015 est estimée à 288, 13 hectares contre 327, 77 hectares durant la période 2000-2005 et de 162, 3 hectares par an durant la période 1985 à 2000.

L'évolution du point de vue spatiale, peut être appréciée via la figure 12.



*Source : Traitement des images satellites*

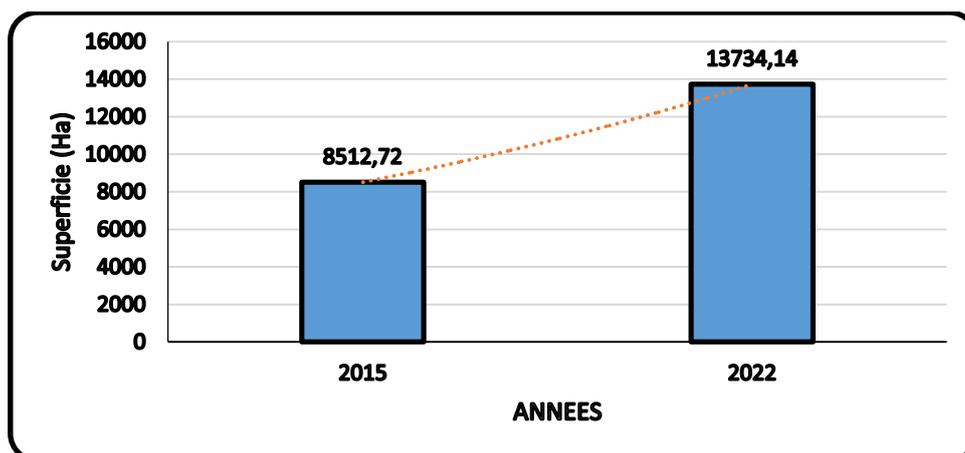
**Figure 11 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2005 et 2015**



**Figure 12 : Evolution de l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2005 et 2015**

#### **1.3.4. Une reprise de l'augmentation de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2015 et 2022**

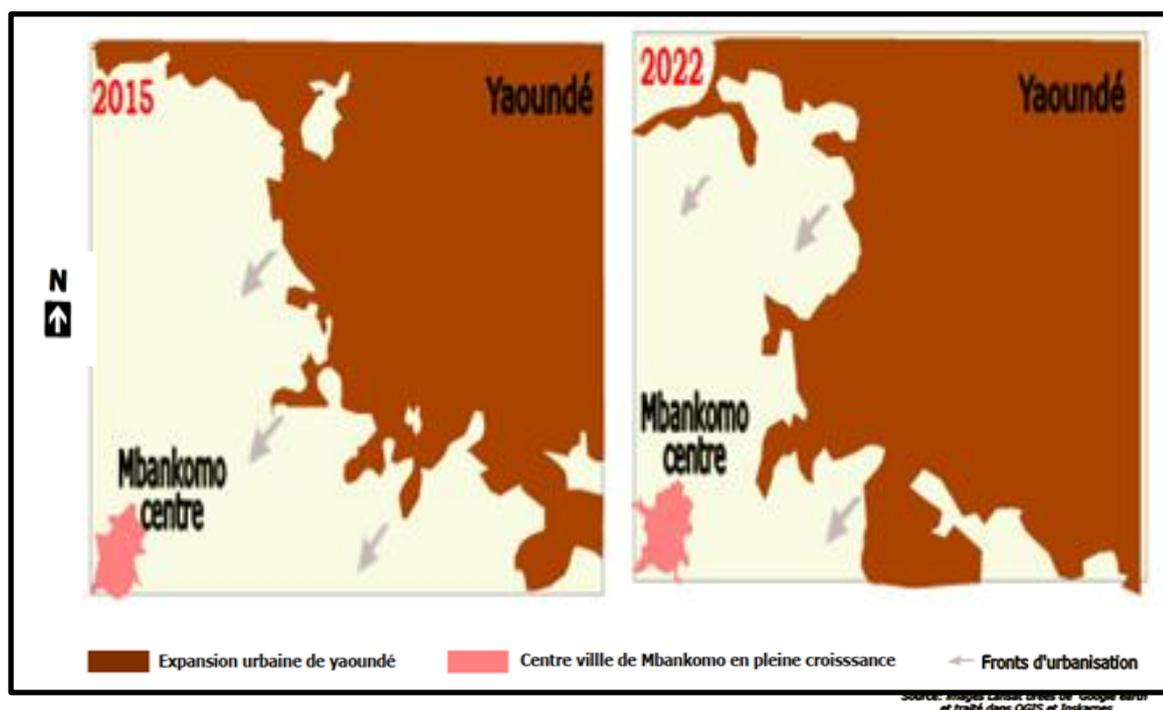
Après une baisse de l'évolution annuelle du front d'urbanisation durant la période 2005-2015 ; il est observé entre la période 2015-2022, une reprise de l'évolution annuelle de l'ordre de 745,91 hectares. Soit 5221,42 hectares en 07 ans (figure 13).



*Source* : Traitement des images satellites

**Figure 13 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022**

La figure 14, nous montre comment la ville de Yaoundé est déjà assez proche de la commune de Mbankomo en 2022, par rapport à 2015 où le rapprochement est certes déjà visible, mais pas encore véritablement très proche de la commune de Mbankomo



**Figure 14 : Evolution l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022.**

### 1.3.5 Synthèse de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 1985 et 2022

De l'analyse de la figure 15, il ressort que de façon générale, Yaoundé s'est progressivement étendue en direction de Mbankomo entre 1985 et 2022. Toutefois, cette extension ne s'est pas faite au même rythme suivant les différentes périodes. Entre 1985 et 2005, l'évolution a été soutenue comme le témoigne les différentes cartes de 1985 ; 2000 et 2005. Après ces différentes périodes, il a été constaté une évolution très lente entre 2005 et 2015. Puis, une reprise entre 2015 et 2022.

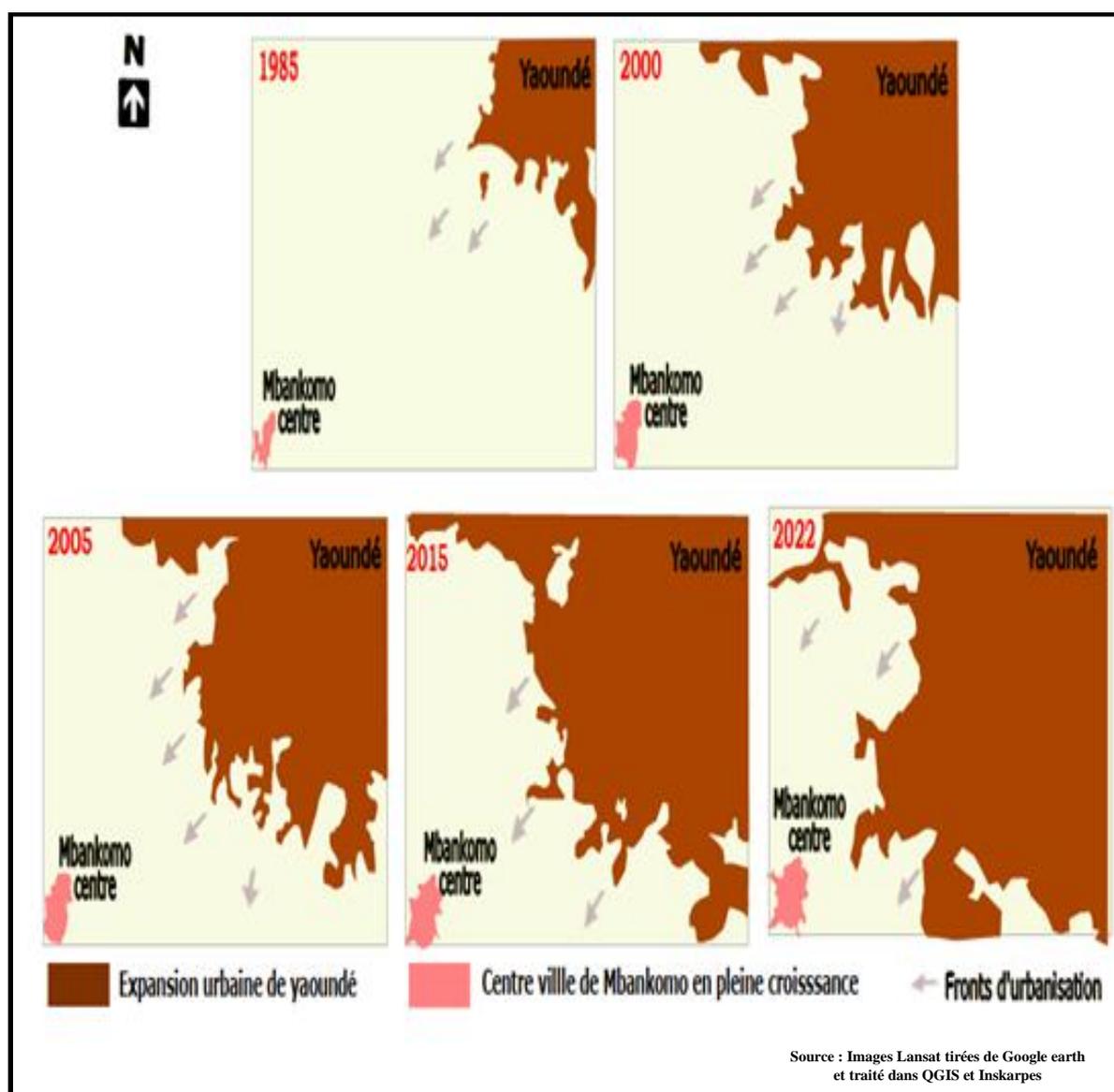


Figure 15 : Synthèse de l'évolution de l'extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 2015 et 2022

## **1.4. Manifestation de l'extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo**

Les manifestations de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo sont entre autres: la mise en valeur de nouveaux espaces et un échange fréquent entre Yaoundé et Mbankomo.

### **1.4.1. La mise en valeur de nouveaux espaces**

Le front d'urbanisation Sud-Ouest de Yaoundé, s'est étendu vers Mbankomo de 79,68% en 37 ans d'après les résultats obtenus dans la section 1.2. Cette extension se caractérise progressivement par la mise en valeur des espaces inoccupés. A la question de savoir comment se manifeste l'extension spatiale de la ville de Yaoundé, les personnes interviewées donnent des réponses variées mais complémentaires. Ainsi, Frédéric, 60 ans et notable à la chefferie de Nomayos affirme :

*« Il y a moins de 10 ans ce quartier était occupé par de nombreuses personnes. On comptait uniquement les autochtones. Mais, de nos jours, de nombreuses personnes non originaires de ce quartier se sont installées dans les endroits auparavant non occupés. Ces endroits sont notamment le long des principaux axes routiers ».*

Allant dans le même sens que Frédéric, Merveille, 40 ans révolus, résidente au quartier Mbalgon affirme :

*« Mbalgon et Yaoundé sont déjà confondus. De nouvelles personnes s'installent de plus en plus ici. Notamment autour des principaux carrefours...les voies publiques sont occupées temporairement pour le commerce. Chose qui n'existait pas il y a quelque temps ».*

De plus, l'analyse quantitative, permet de corroborer les déclarations faites précédemment par Frédéric et Merveille. En effet, 77,8% des chefs de ménage ont affirmé que l'occupation de nouveaux espaces est une manifestation de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo.

### **1.4.2. Un échange fréquent entre Yaoundé et Mbankomo**

La proximité entre Yaoundé et Mbankomo est un indicateur appréciable de la manifestation de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo. En effet, l'existence des voies de communication accessible de manière permanente favorise un déplacement fréquent entre les deux villes. Félix, curé de la paroisse catholique du village Oveng affirme :

« ...on peut dire que notre village ou alors ville est déjà un quartier de Yaoundé. L'état de la route qui est de bonne qualité permet de rallier Yaoundé à n'importe quelle heure à moins de 30 minutes et à prix réduit... »

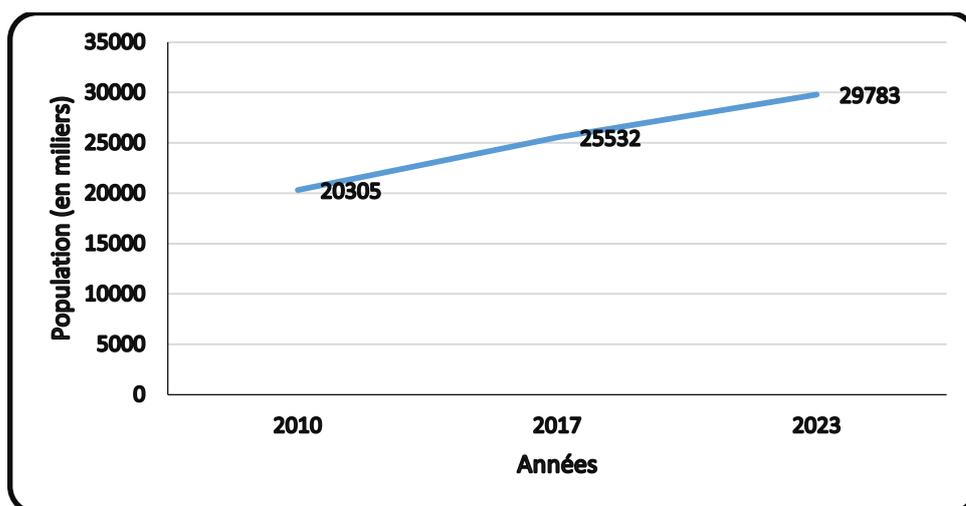
Les échanges fréquents, se manifestent notamment aussi par les mouvements pendulaires des populations. En effet, les populations des deux villes vont au travail le matin dans un sens et rentrée le soir dans l'autre sens.

### 1.5. Facteurs de l'extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo

Nombreux sont les facteurs qui contribuent à l'extension urbaine de Yaoundé en direction de Mbankomo. Nous pouvons citer entre autres :

#### 1.5.1 Augmentation de l'effectif de la population et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo

La population de Mbankomo connaît une hausse au fil du temps (voir figure 16). En effet, elle est passée de 20305 habitants en 2005 à 25532 habitants en 2017 pour s'établir à 29783 habitants en 2023. En 12 ans (2005-2017), la population de Mbankomo a connu une augmentation de 25,7% contre 16,164% en 6 ans (2017-2023). Sur la période 2005-2023, la population de Mbankomo a connu une hausse de la population en valeur absolue de 9478 habitants. Soit une augmentation en valeur relative de 46,6% en 18 ans. Cette augmentation est due à plusieurs facteurs tels : la migration des personnes de Yaoundé vers Mbankomo à la recherche d'un meilleur confort d'habitation ; la baisse de la mortalité infantile et l'augmentation de l'espérance de vie des populations



*Sources: RGPH, 2005 ; PCD 2017 et nos propres calculs*

**Figure 16 : Evolution démographique de la Commune de Mbankomo**

### **1.5.2 Affinité ethnique et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo**

Le concept d'ethnie, peut être appréhendé comme : un groupement humain qui possède une structure familiale, économique et sociale homogène, et dont l'unité repose sur une communauté de langue, de culture et de conscience de groupe<sup>6</sup>. La définition précédente permet de mettre en relief les valeurs de solidarité et de conscience commune. Ainsi, ces valeurs structurent fortement les comportements des individus. Une fois un individu de la communauté ayant acquis un lopin de terrain à Mbankomo, il transmet l'information à d'autres membres de la communauté qui vont aussitôt se ruer vers ledit espace pour acquérir des lopins de terre à leur tour. Cet état de chose est traduit par le graphique suivant qui présente les avis des ménages sur la question. Cette situation a pour conséquence directe la coexistence de plusieurs communautés dans ladite Commune : Bamiléké ; Bamoun ; Fulbé ; Ewondo ; Bulu ; Eton etc.

### **1.5.3 Qualité de la route, proximité et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo**

Suite à sa proximité avec Yaoundé (21,1km) et la qualité de la route qui est bitumée et située dans la nationale n°3 (planche photo 1) l'arrondissement de Mbankomo, connaît un afflux de nouveaux acteurs en quête de lopin de terre pour pouvoir réaliser un certain nombre d'investissements (habitation, commerce, agriculture etc.). Cette installation est davantage rendue possible grâce à deux éléments cités précédemment. En effet, ils favorisent les mouvements pendulaires des populations qui, peuvent résider dans l'arrondissement de Mbankomo et travailler dans la ville de Yaoundé.

---

<sup>6</sup> <https://www.larousse.fr>



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

### **Planche photo 1 : Route principale reliant Yaoundé à Mbankomo**

#### **1.5.4 Vente de terrain, disponibilité de l'immobilier pour location et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo**

La disponibilité d'espace dédié à la vente et l'existence d'un service immobilier constituent des facteurs qui incitent des personnes à aller s'implanter dans la périphérie de Yaoundé (Mbankomo). Cet état de chose contribue progressivement à étendre la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo. La planche photo 2 suivante, donne un aperçu visuel à travers les affiches publicitaires, les annonces relatives à la vente de terrain et à la location de l'immobilier.

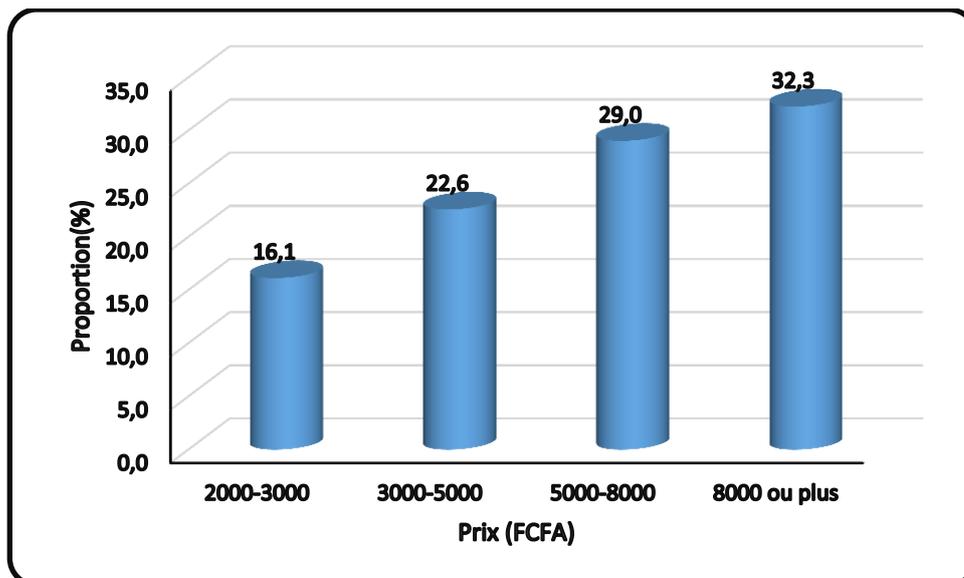


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

## Planche photo 2 : Affiches publicitaires de vente de terrain et location des maisons

### 1.5.4.1 Prix de vente de terrain dans l'arrondissement de Mbankomo

Les prix de vente du m<sup>2</sup> de terrain, vont de 2000 FCFA à plus de 8000 FCFA selon les quartiers et leur standing (figure 18). Ces prix sont évolutifs suivant le temps et l'espace et sont fixés selon la loi de l'offre et la demande entre l'acheteur et le vendeur. Les transactions de vente, se font pour la plupart par devant le chef de village ou de quartier contre délivrance du certificat d'abandon du droit coutumier (voir figure 17).

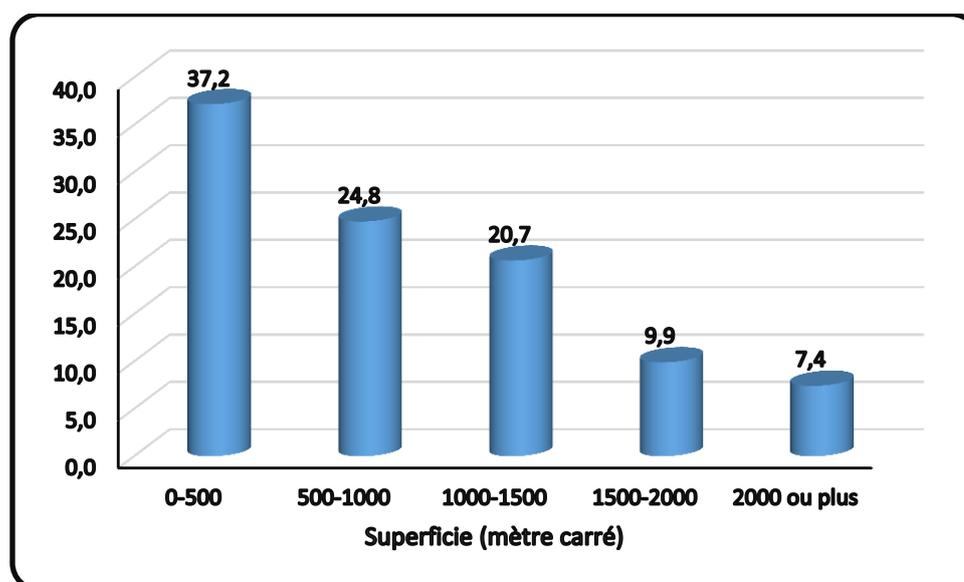


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 17 : Prix de vente du terrain**

#### 1.5.4.2. Superficie de terrains sollicités dans l'arrondissement de Mbankomo

Les superficies achetées sont fonction du prix du mètre carré et du pouvoir d'achat des potentiels acheteurs. De l'analyse du graphique suivant, il ressort que les superficies les plus sollicitées sont inférieures à 1000 mètres carrés (62%). En effet, la majorité d'individus interrogés étant de classe moyenne ou pauvre, optent pour des superficies modestes.

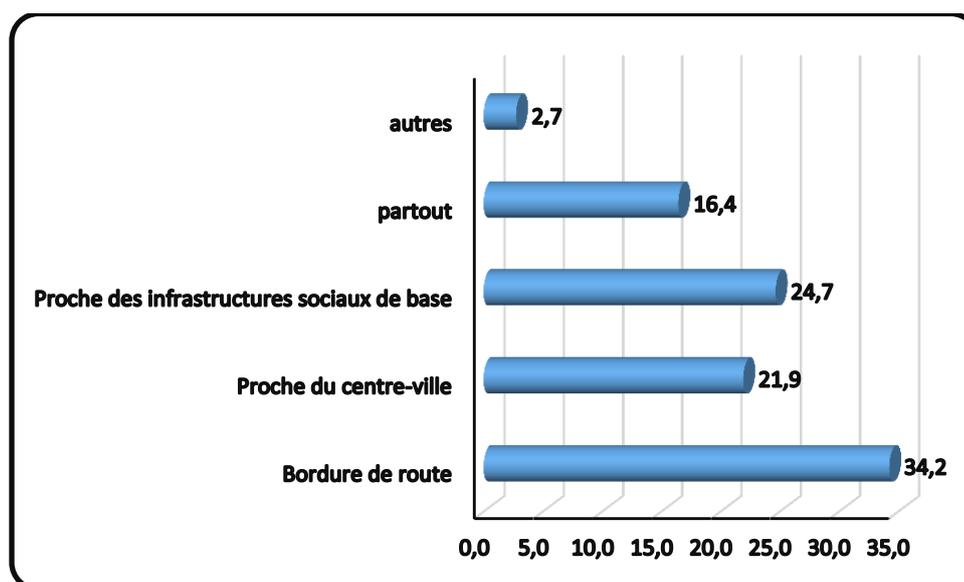


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 18 : Taille des superficies sollicitées**

### 1.5.4.3. Zones sollicitées pendant l'achat de terrain dans l'arrondissement de Mbankomo

L'achat d'un terrain se fait en choisissant les zones bien précises (figure 19). En effet, les zones les plus sollicitées sont entre autres : les bordures de route (34,2%) ; proche des infrastructures sociales de base (24,7) et proche du centre-ville (21,9%). Ces zones sont choisies car favorisent un déplacement rapide et sécurisé peu importe le moment de la journée vers Yaoundé ; favorisent également l'accès rapide et limite les coûts de déplacements à leurs enfants pour aller à l'école etc.

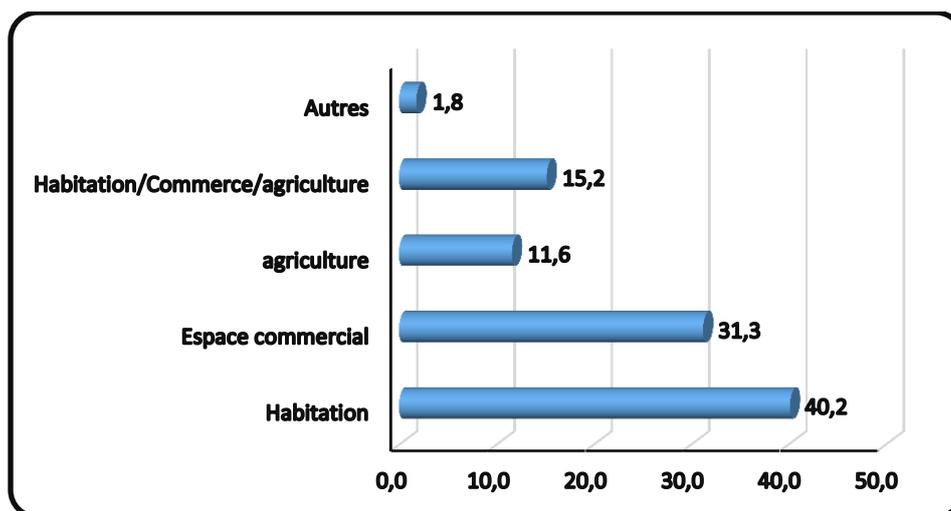


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 19 : Zones sollicitées lors de l'achat de terrain**

### 1.5.4.4. Types d'utilisations faites des espaces sollicités

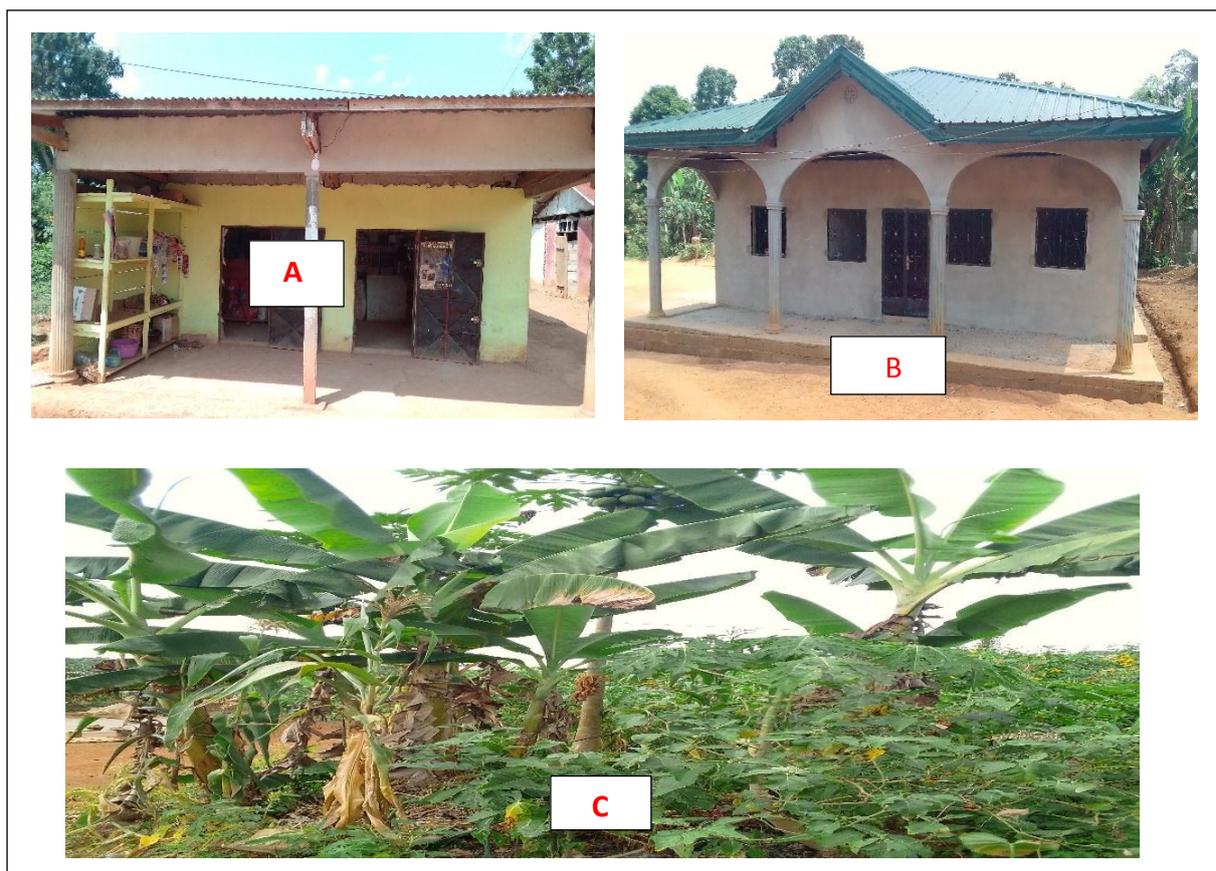
Les personnes qui sollicitent des lopins de terrain ont pour principaux motifs : l'habitation (40,2%) et le commerce (31,3%). En effet, le centre-ville qui est Yaoundé, étant de plus en plus onéreux du point de vue de la location des maisons et du terrain, les populations considèrent Mbankomo, comme une aubaine pour pouvoir se réaliser. Après avoir construit, la superficie restante est dédiée aux activités génératrices de revenus telles les commerces et l'agriculture (voir figure 20).



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### Figure 20 : Types d'utilisation du lopin de terre

Les différents types d'utilisation des lopins de terres acquis sont perceptibles à travers la planche photo 3 suivante :



### Planche photo 3 : Les types d'utilisation du lopin de terre faite par les ménages

**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

En **A**, nous avons un espace commercial ; en **B** une maison pour habitation et en **C**, une utilisation du sol pour l'agriculture

### 1.5.5 Présence des infrastructures sociales de base et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo

Les infrastructures sociales de base, concernent principalement les établissements scolaires ; les établissements hospitaliers ; les centres sociaux etc. Ces infrastructures, sont l'un des véritables moteurs responsables de l'installation des populations à Mbankomo. Les principales infrastructures rencontrées sont consignées dans le tableau suivant :

**Tableau 7 : Principales infrastructures sociales dans la commune de Mbankomo**

Désignation de l'infrastructure	Quantité
Ecole maternelle publique	15
Ecoles primaire publique	33
Ecole maternelle privée	24
Ecoles primaire privée	37
Lycée Bilingue	2
Lycée Technique	1
CETIC	2
Hôpital de district	1
Centre Médical d'Arrondissement	1
Centre de Santé Intégré public	7
Centre de Santé privé	12
Centre Social	1
Centre Multifonctionnel de la Promotion des Jeunes	1

*Source : exploitation des données du terrain et du PCD 2017*

### 1.6. Hiérarchisation des facteurs explicatifs de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo

Nombreux sont les facteurs tel que mentionné précédemment, qui participent de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo. Toutefois, tous n'ont pas le même niveau d'influence sur le phénomène. Ainsi, de l'exploitation des données d'enquête et après analyse de l'indice du *V de crammer*, on peut conclure de façon décroissante que ces facteurs sont entre autres :

- Augmentation de la démographie (1<sup>er</sup> rang) ;
- Prix de vente du terrain/disponibilité de vastes superficies de terrain (2<sup>ème</sup> rang) ;

- Proximité avec la ville de Yaoundé/Qualité de la route (3<sup>ème</sup> rang) ;
- Présence des infrastructures sociales de base (4<sup>ème</sup> rang) ;
- Affinité ethnique (5<sup>ème</sup> rang).

La démographie et les prix de vente, constituent les premiers facteurs car, le trop-plein de la population du centre-ville de Yaoundé, amène les populations à chercher de nouveaux espaces à proximité du centre-ville et à des prix concurrentiels.

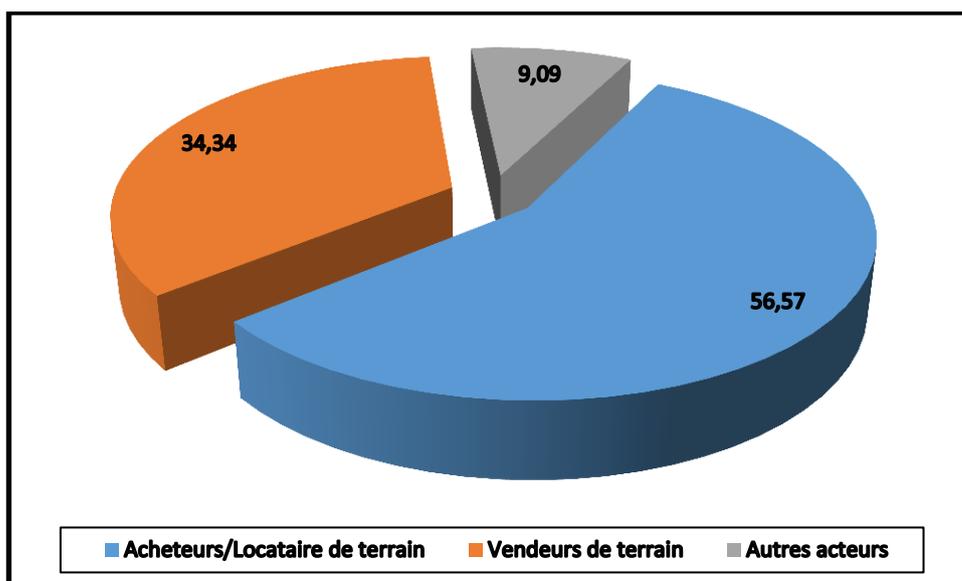
**Tableau 8 : Hiérarchisation des facteurs explicatifs de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de la Commune de Mbankomo**

Facteurs de l'extension spatiale	Valeur du V de Crammer	Rang
Augmentation de la démographie	16,1	1
Prix de vente du terrain/disponibilité de vastes superficies de terrain	12,3	2
Proximité avec la ville de Yaoundé/Qualité de la route	6,9	3
Présence des infrastructures sociales de base	5,3	4
Affinité ethnique	4,6	5

*Source : exploitation des données du terrain et du PCD 2017*

### **1.7. Populations et structures contribuant à l'extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo**

Afin de mieux étayer cette partie, il est nécessaire d'identifier les différents acteurs rencontrés dans ladite commune et qui sont responsables de l'extension urbaine de Yaoundé en direction de Mbankomo. De l'exploitation des données d'enquêtes, il ressort que sur l'ensemble des personnes interviewées et qui sont toutes des acteurs de l'extension spatiale, 34,4% sont constituées des vendeurs de terrain ; 56,57% sont constitués d'acheteurs ou de locataires de terrain ou de maisons et 9,09% sont constitués d'autres acteurs. Les vendeurs et acheteurs, sont un mélange personnes considérées comme natives de la zone (autochtone), des personnes récemment installées dans la Commune et les autorités traditionnelles. Quant aux autres acteurs, il s'agit des : services de sécurité publique, établissements de micro-finances (EMF), établissements d'hébergement/restauration/loisirs et es promoteurs de santé (Figure 21).



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

### **Figure 21 : Type d'acteurs responsables de l'extension spatiale**

Une fois ces acteurs identifiés, les paragraphes qui suivent sont dédiés à leur caractérisation.

#### **1.7.1 : Populations et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo**

Dans cette section, il sera montré le lien entre les catégories d'acteurs suivants : Personnes originaires de la Commune (vendeurs), personnes récemment installées dans la Commune (acheteurs et locataires), les autorités traditionnelles ; et leur impact sur l'extension spatiale.

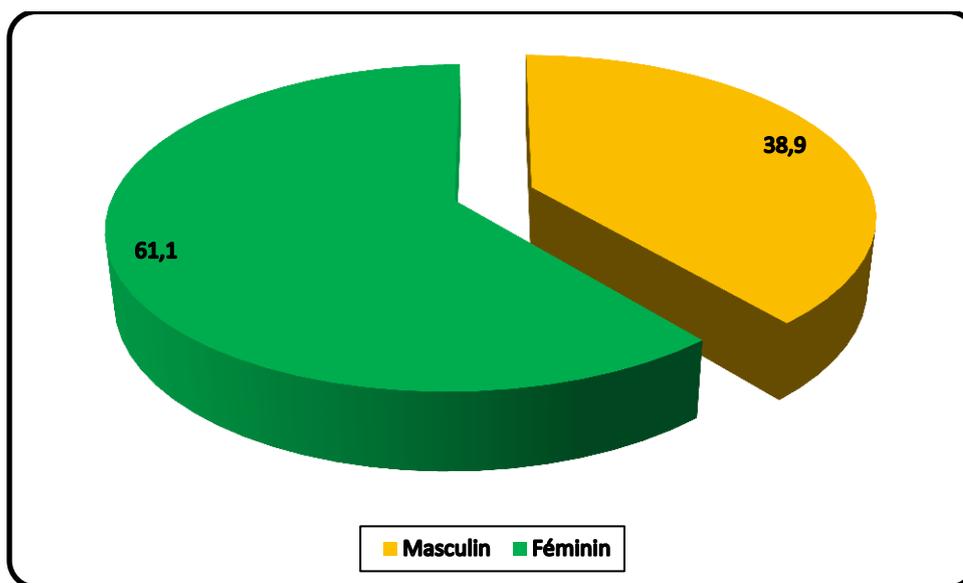
##### **1.7.1.1. Personnes originaires de la Commune et personnes récemment installées dans la Commune**

Les personnes originaires de la Commune sont constituées par les communautés autochtones de la zone à savoir : *les mvog tsoung mballa, les mvog fouda, les étengas* etc. les personnes récemment installées dans la Commune sont constituées de toutes les communautés autres que celles originaires de la zone. Les premières communautés citées, participent de l'extension spatiale dans la mesure, c'est elles qui cèdent les terrains par vente, don ou autre à d'autres acteurs. Ces terres, seront à leur tour mise en valeur par leurs propriétaires. Les deuxièmes communautés citées, quant à elles, achètent le terrain et réalisent un certain nombre d'investissement consommateurs d'espace.

### 1.7.1.1.1. Profil sociodémographique, culturel et économique des vendeurs

- **Sexe des chefs de ménages vendeurs**

Plus de la moitié (61,1%) des personnes interviewées est constituée des personnes de sexe féminin (figure 22). Cette situation s'explique par une principale raison : les hommes pour la plupart détiennent les droits fonciers sur les terres. Ceci, via le principe de la succession qui voudrait qu'après le décès des parents, c'est le garçon qui hérite des biens du père ; la fille est appelée à aller en mariage.



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 22 : Sexe des chefs de ménage vendeurs**

- **Age des chefs de ménage vendeurs**

A Mbankomo, les vendeurs de terrain, ont un âge moyen de 65,06 ans. Ceci, traduit le fait que ce sont les personnes du troisième âge qui, pour la plupart détiennent les vastes superficies de terre héritées de leurs ancêtres. Une moitié de ces vendeurs de terrains a plus de 59 ans et l'autre moitié, moins de cet âge. Les vendeurs de terrain, qui ont un âge de 50 ans, sont les plus nombreux. Les plus jeunes vendeurs de terrain, ont 35 ans tandis que les plus vieux culminent à 83 ans (voir tableau 9).

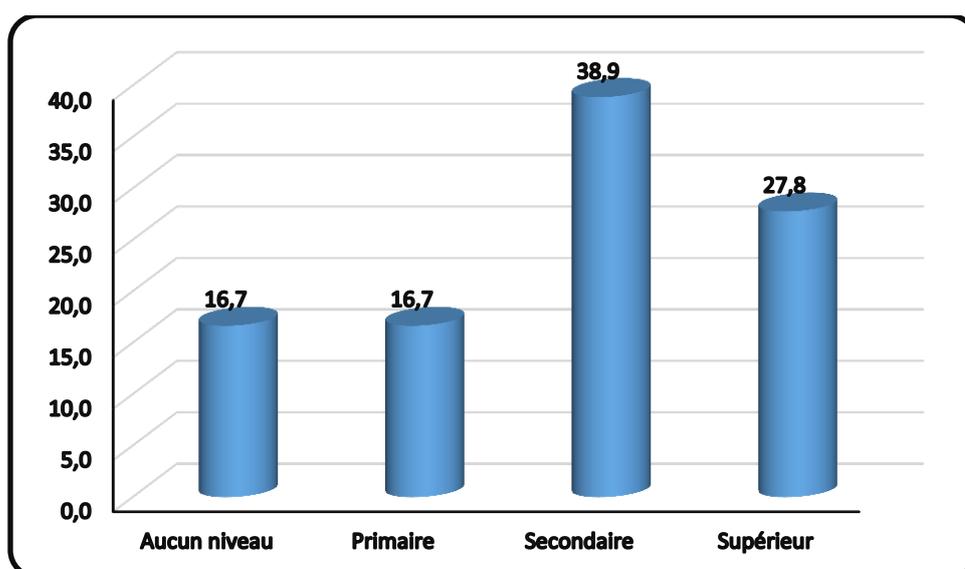
**Tableau 9 : Principaux indicateurs sur l'âge des vendeurs de terrain**

Désignation de l'indicateur	Valeur
Age moyen	65,06 ans
Age médian	59,5 ans
Age modal	50 ans
Age minimal	35 ans
Age maximal	80,3 ans

*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

- **Niveau d'instruction des vendeurs de terrain**

Plus de la moitié des vendeurs (figure 23), ont un niveau d'instruction secondaire (38,9%) et supérieur (27,8%). Ce niveau d'instruction des vendeurs de terrain, bien qu'il soit élevé n'empêche pas ces derniers de vendre les terres. En effet, les conditions de vie délétères, expliquent cet état de chose.

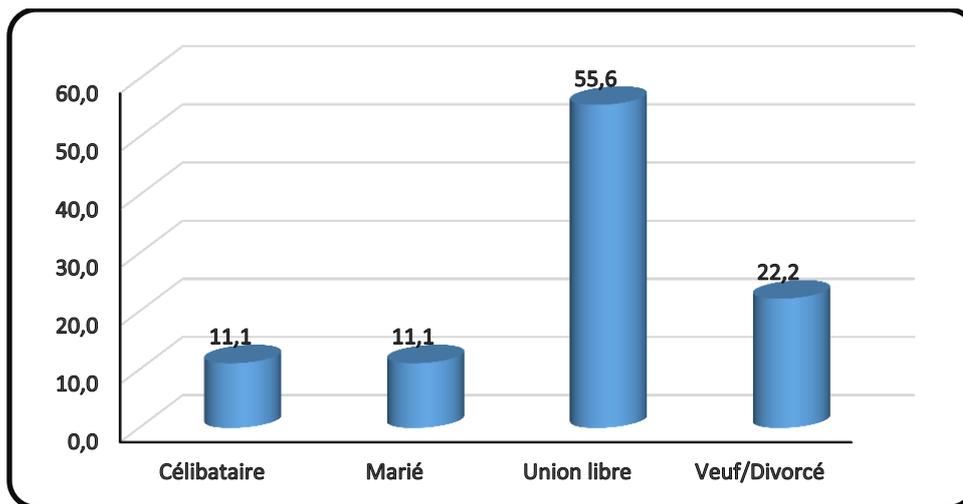


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 23 : Niveau d'instruction des chefs de ménage**

- **Situation matrimoniale des vendeurs de terrain**

Le statut matrimonial (figure 24) dominant des vendeurs de terrain est l'union libre (55,6%). En effet, ce sont des personnes vivant en couple et pas encore officiellement mariés qui bradent le plus les lopins de terre à Mbankomo. L'une des raisons évoquées étant la précarité des conditions de vie dans laquelle ils se trouvent.

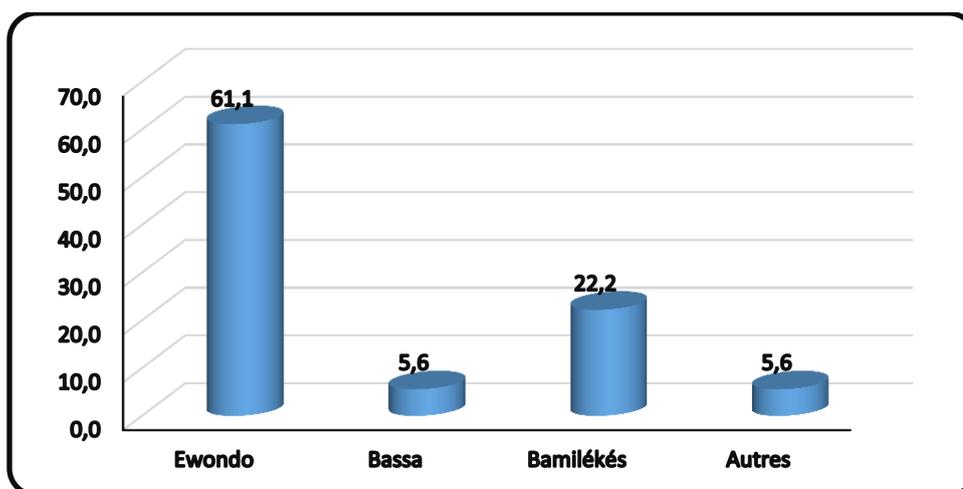


*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 24 : Situation matrimoniale des vendeurs de terrain**

- **Ethnie des vendeurs de terrain**

De l'analyse du graphique suivant, l'ethnie la plus en vue à Mbankomo et qui vend le plus de terres est l'ethnie ewondo (61,1%). Ceci est dû en grande partie au fait que c'est la communauté autochtone. « *De plus, les ventes ou achats de terre se font suivant le canal de la langue qui privilégie les personnes qui s'expriment en langue locale* » rapporte le chef du village de Nomayos 1. Au-delà de la première communauté citée, il est également noté la présence d'autres communautés telles : les Bamiléké (22,2%), les Bassa (5,6%) etc. Ces derniers achètent du terrain à des prix moindres et les revendent plus tard sous une forme titrée à des prix très élevés.

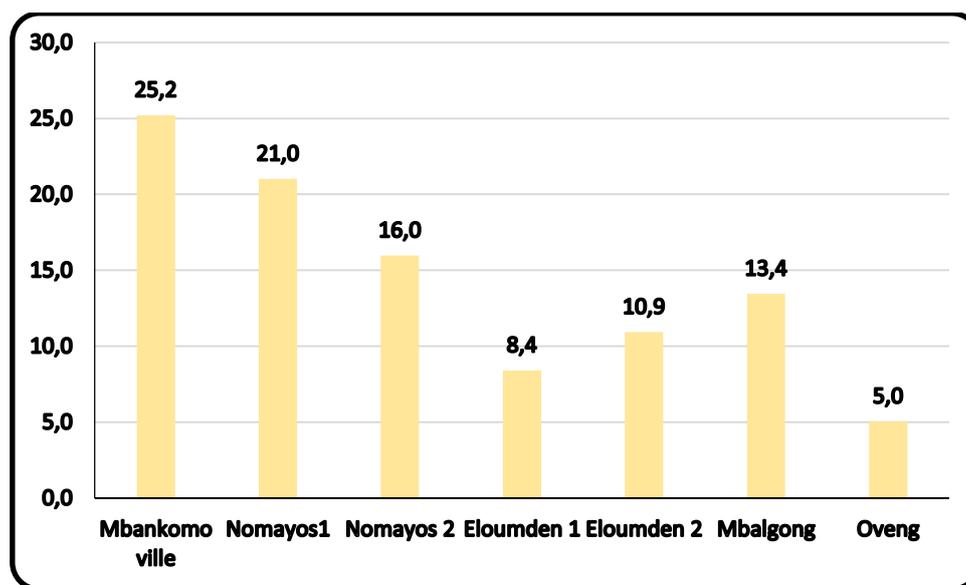


*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 25: Ethnie des vendeurs de terrain**

- **Localisation des vendeurs de terrains**

De l'analyse du graphique suivant, les vendeurs de terrain se recrutent dans toute la Commune. Toutefois, ils sont beaucoup plus présents dans des zones urbaines ou périurbaines (Mbankomo ville, Nomayos1, Nomayos 2 et Mbalgong). En effet, ce sont des zones sollicitées pour l'installation de nouveaux acteurs venant de Yaoundé du fait du déficit d'espace résidentiel au centre-ville.



*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 25 : Localisation des vendeurs de terrain**

#### 1.7.1.1.2. Profil sociodémographique, culturel et économique des acheteurs/locataires de terrain ou de maisons

Dresser le profil d'un acheteur de terrain est relativement complexe. En effet, vu l'importance et la valeur que revêt le foncier dans les grandes métropoles en général et dans la commune de Mbalembé en particulier, tous les acteurs confondus recourent à un achat de terrain pour augmenter leur capital foncier. Le tableau 10, montre quelques caractéristiques comparées entre les acheteurs et non acheteurs. Cependant, une observation attentive dudit tableau, couplée à l'exploitation des données qualitatives permet d'arriver à la conclusion selon laquelle, *les personnes ayant obtenu le crédit ces trois dernières années et allogènes, travaillant dans le secteur public/privé ou indépendant, instruites, de sexe masculin ayant plus de plus de 40 ans, sont plus susceptibles d'être acheteurs de terrain dans les zones urbaines ou périurbaines des sites enquêtés.*

Les facilités d'obtention de crédit, constituent un déterminant majeur dans l'achat ou la location du terrain. Car, cet argent permet d'avoir le capital qui sert à s'acquitter de la somme demandée par le vendeur.

**Tableau 10 : Profil des acheteurs/locataires de terrain ou de maison**

Variables	Modalités	Achat/location	pas achat/pas location	Total
Age de l'acheteur	plus de 40 ans	83,5	16,5	100
	Moins de 40 ans	55,6	44,4	100
Sexe du chef de l'acheteur	Femme	45,3	54,7	100
	Homme	86,1	13,9	100
Niveau d'instruction de l'acheteur	pas instruit	28,3	71,7	100
	Instruit	63,2	36,8	100
Recours au crédit ces 3 dernières années	oui	80,4	19,4	100
	non	52,2	47,8	100
Origine de l'acheteur	résident autochtone	26,1	73,9	100
	résident allogène	73,7	26,3	100
activités principales	travailleurs secteur public/privé	56,1	43,9	100
	indépendant	69,8	30,1	100
Niveau de vie	faible	21,8	78,2	100
	élevé	82,3	17,7	100
Localisation de l'acheteur	Zone urbaine des sites enquêtés	69,1	30,9	100
	Zones rurales des sites enquêtés	12,7	87,3	100

**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 202

### 1.7.1.3. Les autorités traditionnelles

Les collectivités traditionnelles (Planche photo 4) sont organisées en chefferies traditionnelles. A leur tête se trouvent les chefs traditionnels qui ont pour rôle de seconder les autorités administratives dans leur mission d'encadrement des populations. Outre ce rôle, ils sont chargés de transmettre à la population les directives des autorités administratives et d'en assurer l'exécution ; de concourir, sous la direction des autorités administratives compétentes, au maintien de l'ordre public et au développement économique, social et culturel de leur unité de commandement. Les différents rôles précédemment cités, permettent de comprendre que le chef dans l'arrondissement de Mbankomo coordonne les activités de développement et partant des transactions foncières entre l'acheteur et le vendeur qui contribuent à l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo.



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

#### **Planche photo 4 : Quelques chefferies de la commune de Mbankomo**

La planche photo ci-dessus, montre en A et en B, les différentes plaques indicatives de quelques chefferies retrouvées dans la Commune de Mbankomo. Chacune des plaques est implantée à l'entrée de chaque chefferie pour indiquer au public la localisation de la chefferie.

#### **1.7.2 : les autres acteurs de l'extension spatiale**

Il s'agit entre autres services de sécurité publique, établissements de micro-finances (EMF), établissements d'hébergement/restauration/loisirs et es promoteurs de santé

##### **1.7.2.1 Les services de sécurité publique**

Pour pouvoir sécuriser les hommes et leurs biens, Mbankomo a été doté de services de sécurité. Ces services sont entre autres un commissariat de police et une brigade de gendarmerie (planche photo 5). Ces services de sécurité assurent le service de sécurité des populations de façon permanente. Ceci a pour effet direct, une installation de nouvelles personnes dans la commune sans crainte d'insécurité.



#### **Planche photo 5 : Les services de sécurité publique de Mbankomo**

**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### 1.7.2.2 Les établissements de micro-finances (EMF)

La loi n° 2019/021 du 24 décembre 2019, fixant certaines règles relatives à l'activité de crédit dans les secteurs bancaires et de la micro-finance au Cameroun en son article 3 définit un EMF, comme étant une entité agréée qui exerce l'activité de micro-finance sur le territoire national. Ces établissements constituent le meilleur véhicule de mobilisation des fonds vers les populations évoluant en marge du secteur bancaire classique, notamment les ménages pauvres, les entreprises individuelles etc. A Mbankomo, les principaux EMF rencontrés sont entre autres : VISION FINANCE SA et EXPRESS UNION (Planche photo 6). Le premier offre les services d'octroi de crédits et d'épargne. Le deuxième facilite les transactions de retraits et d'envois d'argent. Ces établissements, qui autrefois se trouvaient dans les principaux centres urbains tels Yaoundé, Douala etc. se rapprochent déjà de toutes les périphéries des grandes villes. Cet état de chose permet non seulement de fixer la population, mais aussi de favoriser une extension spatiale via les constructions d'infrastructures qui ont pour but à terme de transformer le paysage de la commune de Mbankomo.



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

### Planche photo 6 : Les établissements de micro-finances

#### 1.7.2.3. Les établissements d'hébergement/restauration/loisirs

Dans la commune de Mbankomo, de nombreux établissements d'hébergement, de restauration et de loisirs y sont rencontrés. Ces établissements sont construits pour la plupart le long du principal axe routier qui relie Yaoundé à Mbankomo. Leur architecture imposante est fortement consommatrice d'espace. C'est la raison pour laquelle de nombreux promoteurs en quête de ces vastes superficies s'orientent vers l'une des périphéries de Yaoundé qui est

Mbankomo. Cela, a pour conséquence directe d'étendre le développement de Yaoundé en direction de ladite commune (voir planche photo 7).



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

#### **Planche photo 7 : Quelques établissements d'hébergement/restauration/loisirs**

*La photo A et B, matérialise la présence de deux établissements hôteliers dans la Commune de Mbankomo. En A, nous avons le complexe hôtelier MARIA, situé au carrefour Mbalgon et en B, nous avons une infrastructure hôtelière située sur la Nationale N0 3 à Mbankomo. La chefferie.*

#### **1.7.2.4. Les promoteurs de santé**

Dans la commune de Mbankomo, nombreux sont les promoteurs qui participent à mettre sur pied des services permettant de prendre en charge la santé des populations. Ces services sont entre autres : les Centres de Santé Intégrés (CSI) et les pharmacies (Planche photo 8). Ces différentes structures favorisent l'extension spatiale dans la mesure où leur implantation, orientent le choix de l'installation des populations autour de ces dernières dans la commune de Mbankomo.



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### **Planche photo 8 : Quelques structures de Santé de la commune de Mbankomo**

*La planche photo ci-dessus, montre en A et en B, un centre de santé à Nomayos 1 et une pharmacie dans la localité de Mbankomo. Chacun de ces équipements participent de la santé des populations.*

L'objectif de ce chapitre était de caractériser l'ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo et identifier ses principaux déterminants. L'extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo, est engendrée par les populations locales, les ventes de terres, la croissance de la population; la construction et l'installation des services de santé, des établissements d'hébergement, les micros finances et les autorités traditionnelles. L'analyse cartographique avec l'exploitation des traitements d'images multi-datées couplée à l'analyse quantitative via les questionnaires et qualitative via les guides d'entretien ont permis de confronter les faits à l'hypothèse de base selon laquelle on observe une forte extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo. Cette confrontation a permis de démontrer qu'effectivement notre hypothèse **est vérifiée**. Le chapitre suivant, vise à montrer les conflits fonciers, générés par l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo.

## CHAPITRE 2 : LES CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO : UNE RESULTANTE DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDÉ

Le processus d'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des pratiques foncières à l'origine des conflits fonciers. L'objectif du présent chapitre est de caractériser le marché foncier de Mbankomo, identifier et caractériser les types de conflits générés par ledit marché, présenter les facteurs et acteurs des conflits fonciers et les modes de règlement de ces derniers.

### 2.1. Le marché foncier à Mbankomo

#### 2.1.1. La pluralité des arrangements marchands : ventes « mortes » et ventes « vivantes »

Nous avons vu au chapitre 1 que les achats et/ou ventes de terre représentent en moyenne (selon les bases de données) un facteur majeur de l'extension spatiale dans la zone d'étude. Ces ventes englobent une diversité d'échanges qui ne recouvrent pas le même type de transferts de droits fonciers. L'analyse empirique des faisceaux de droits transférés permet d'identifier plusieurs arrangements marchands désignés comme des ventes. Ainsi, durant nos entretiens, les chefs de ménage utilisent les expressions de « ventes mortes » pour désigner des transactions définitives et de « ventes vivantes » pour désigner des transactions comportant une clause de rachat ou un droit de préemption. Ces clauses peuvent prendre différentes formes.

##### 2.1.1.1. Les ventes « mortes » : transferts définitifs de droits fonciers

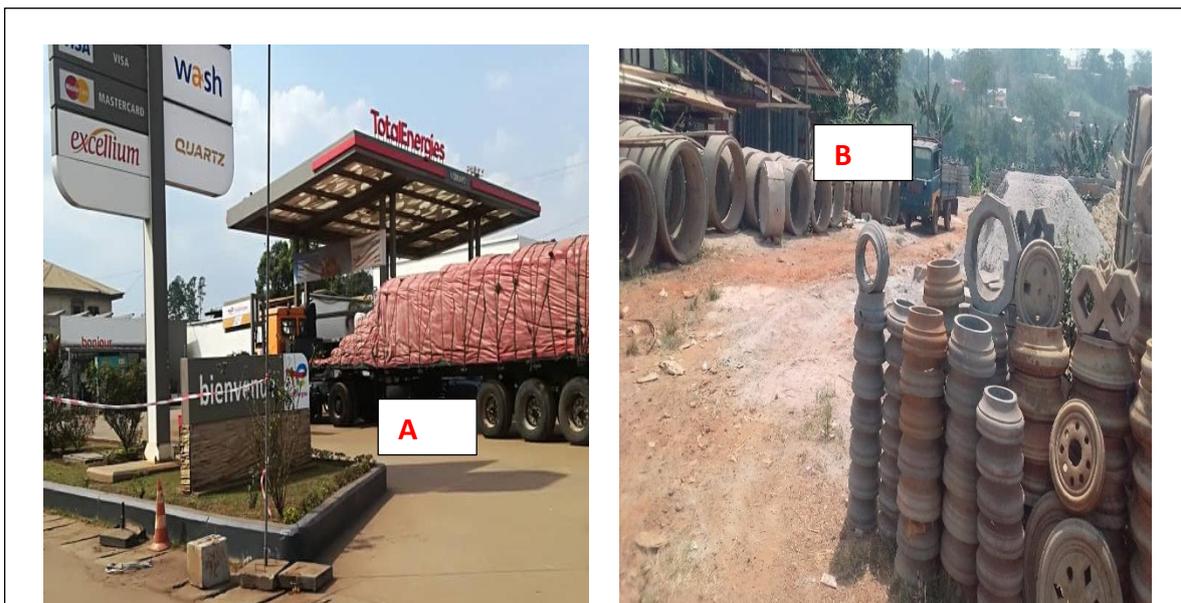
L'expression imagée d'une transaction « morte » illustre bien le fait que la relation d'échange (ouverte entre l'acheteur et le vendeur au moment de la transaction) est clos une fois que les droits fonciers et la contrepartie monétaire sont transférés. C'est une transaction définitive et complète au sens où le vendeur cède l'ensemble du faisceau de droits à l'acheteur. Les droits d'usage, de gestion, d'exclusion et d'aliénation sont transférés de manière définitive à l'acheteur. Cécile, chef de ménage âgée de 38 ans, résidant au quartier Nomayos, rapporte en ces termes : « *une vente morte, à la différence d'une vente vivante, est celle où les droits d'usage, d'exploitations etc. ont été transférés définitivement à l'acheteur ; le vendeur ne peut plus revendiquer quoique ce soit* »

Ces transactions obéissent à une logique d'affinité ethnique comme cela a été mentionné dans le chapitre précédent. En effet, Les vendeurs préfèrent céder les terres à des personnes familières et avec lesquelles ils estiment pouvoir s'entendre. Cette préférence est d'autant plus marquée que le vendeur (ou des membres de sa famille) possède encore des terrains à proximité.

### **2.1.1.2. Les ventes « vivantes » : pacte de rachat**

A côté des ventes définitives, il est aussi observé dans l'arrondissement de Mbankomo, des ventes jugées de ventes « vivantes ». Dans cette localité, est considérée comme une vente « vivante », toute vente où le propriétaire a cédé les droits d'usage à un tiers pour une certaine durée en contrepartie d'une somme d'argent ou de tout autre élément jugés utile pour la circonstance. Tous les éléments sont définis dans le contrat entre l'acheteur et le vendeur ; chacun est tenu de respecter le contrat (Di Roberto, 2020). En clair, il s'agit d'un contrat de location pour fins d'utilisations commerciales ou agricoles. C'est le cas avec des entreprises de distribution des produits d'hydrocarbures qui, pour des besoins d'espace, signent des contrats d'exploitation de la parcelle de terrain exploitée pour une certaine durée fixée de commun accord avec le propriétaire terrien. Cette durée peut être renouvelée autant de fois que nécessaire. Les entreprises de fabrication de parpaings pour la plupart ont opté pour ce genre de contrat (planche photo 9).

*La planche photo ci-dessous, montre les différentes situations par lesquelles les populations cèdent leur propriété foncière par location à d'autres acteurs. Ainsi en A, nous avons une station-service de distribution des hydrocarbures dénommée « TOTAL », implantée au lieu-dit carrefour NOMAYOS. C'est une multinationale, qui, pour s'implanter dans la Commune, a négocié un contrat de location de la parcelle de terrain à un autochtone de la place. Les détails du contrat de location, ne nous ont pas été révélés. Il en est de même pour la Fabrique des parpaings et autres accessoires de construction (B) retrouvée à ELOUMDEM.*



**Source** : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### **Planche photo 9 : Quelques entreprises ayant opté pour le contrat de vente « vivante »**

#### **2.1.2. Les raisons de la vente des terres : une majorité de vente liée à la précarité**

Les ventes peuvent renvoyer à des logiques différentes. Dans la région étudiée, le principal motif des ventes est lié à un besoin imminent de liquidités. Les ventes liées à la précarité, peuvent être définies comme des cessions qui visent à répondre à des dépenses jugées primordiales et auxquelles le ménage ne trouve pas d'autres alternatives (Di Roberto, 2020). Elles font suite à des chocs domestiques et/ou économiques : accidents graves, maladie et hospitalisation, famine, décès, chocs de production. Les dépenses liées à l'éducation des enfants sont aussi, dans notre contexte, considérées comme des motifs pouvant entraîner des ventes de détresse.

Dans la commune de Mbankomo, deux types de vente sont rencontrées : les ventes subies et les ventes choisies. Les ventes subies, sont celles où le propriétaire est contraint de vendre son lopin de terre pour répondre aux situations d'urgence dont il fait face. Ces types de vente, représentent, 76,92% de l'ensemble des ventes dans la localité (tableau 11). Dans cette catégorie, les cas d'accidents, maladie et le financement des études constituent les principales contraintes (80%) qui poussent les individus à vendre leur lopin de terre.

Les ventes choisies quant à elles, sont celles où l'individu décide de vendre non pas par contrainte, mais par souci d'investir dans une autre activité jugée plus rentable. Elles sont marginales et ne représentent que 23,76% des ventes dans la localité.

**Tableau 11 : Les raisons de la vente des terres : une majorité de vente liée à la précarité**

Raisons de la vente			proportion(%)	Effectif
Vente subie	76,92 %	Maladie, accident	47,44	37
		Etude des enfants/mariage	32,05	25
		Rembourser une dette	15,38	12
Vente choisie	23,76 %	investir dans une autre activité (agricole ou non agricole)	7,69	6
		Aider un proche à accéder à un lopin de terrain	10,26	8
		Problème avec la parcelle (éloignement etc.)	5,13	4

**Source** : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### 2.1.3. Patrimoine foncier et vente de terre

Le capital foncier, est un indicateur qui oriente sur l'achat ou la vente d'un lopin de terre. En effet, d'après l'exploitation qualitative et quantitative de 80 certificats d'abandon coutumier dans les différentes chefferies de Nomayos ; Oveng ; Mbankomo ville, il est constaté que les ménages ayant acheté ne possèdent pas significativement plus de terres que les ménages n'ayant pas acheté Par ailleurs, les acheteurs possèdent moins de terres acquises par héritage ou donation (0,62ha contre 1,04ha). Les non-acheteurs possèdent en moyenne un patrimoine hérité/donné 68% plus important que les ménages acheteurs. Les achats semblent donc concerner davantage les ménages qui ont peu d'héritage.

## 2.2. Conflits et sécurisation foncière : éléments de cadrage

Cette section va aborder les éléments sur les conflits fonciers liés aux transactions foncières résultant de l'extension spatiale de Yaoundé

### 2.2.1. Les conflits fonciers liés aux transactions foncières résultant de l'extension spatiale de Yaoundé

Le développement des achats comme dispositif d'accès à la terre est susceptible d'engendrer des tensions ou conflits. Ces derniers sont analysés dans ce travail suivant plusieurs axes complémentaires D'abord, nous interrogeons les types de conflits fonciers, ensuite, les éléments déclenchant les litiges et enfin, les modes de règlement desdits conflits.

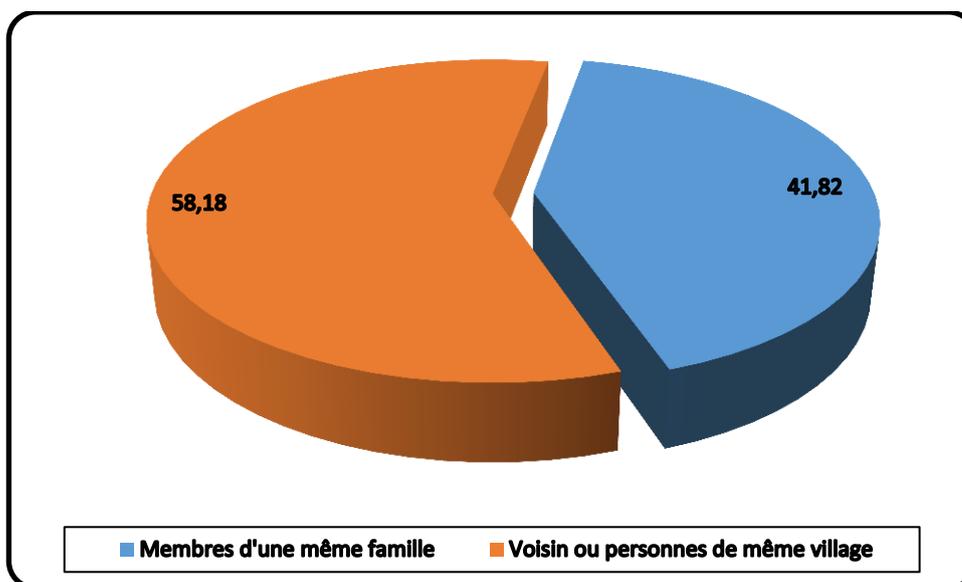
### 2.2.1.1. Typologie de conflits fonciers à Mbankomo

Parler de typologie, implique l'utilisation des critères. Ainsi, deux critères à savoir : la nature des personnes auxquelles le conflit foncier oppose et la nature de l'élément déclenchant le conflit.

#### 2.2.1.1.1. Des conflits principalement intrafamiliaux

Ce type est fonction du critère lié à la nature des personnes auxquelles le conflit foncier oppose. Ainsi, à Madagascar, par exemple, plus de la moitié des plaintes déclarées par les ménages viennent d'un risque de contestation des droits fonciers par d'autres membres de la famille (Burnod et al. 2014, p. 58 ; Di Roberto, 2019, p.279). Ces auteurs, ont montré que 42% des conflits (tous types confondus) opposent des membres d'une même famille et 37% des voisins ou des personnes du même village.

Cependant, l'exploitation des enquêtes qualitatives et quantitatives réalisées dans les quartiers : Oveng ; Nomayos ; Mbalgon et Mbankomo centre, montrent que, les conflits fonciers opposent principalement les voisins ou personnes de même village (58,18%), contre 41,82% pour les membres de la même famille (voir figure suivante).



*Source* : exploitation des procès-verbaux de quelques chefferies à Mbankomo

**Figure 26 : Types de personnes concernés par les conflits intrafamiliaux**

De plus, selon le chef de village de Nomayos, la famille est à la fois un moteur des conflits et une autorité incontournable pour les endiguer :

« Ici la famille est généralement impliquée dans les conflits fonciers. C'est la raison pour laquelle, lorsque que j'anime les instances de résolution de conflits, je demandais toujours que les anciens des familles soient présents ».

Deux raisons semblent expliquer l'importance de la dimension intrafamiliale des conflits sur les transactions. D'une part, la majorité des transactions ayant lieu entre membres d'une même famille, les chances que cette dernière soit impliquée dans un conflit sont logiquement plus importantes. D'autre part, toute vente extrafamiliale de terres héritées implique la validation (bénédiction) des proches. Lorsque le vendeur est passé outre sa famille proche et vend une terre héritée sans la consulter (en particulier ses parents, frères et sœurs ou oncles paternels), les risques de litiges sont importants. Ces conflits feront l'objet d'une analyse plus approfondie dans la section suivante

#### **2.2.1.1.2 Deux types de conflits : contestation de la légitimité du vendeur et tensions sur les termes des transactions passées**

Si les éléments qui participent à déclencher un conflit peuvent être divers, la nature du litige peut être analysée selon deux axes : d'une part, des conflits autour de la légitimité de la vente (c'est-à-dire autour de la contestation du droit de vendre) ; d'autre part, des conflits autour de la nature de la transaction elle-même (contestation du fait qu'il s'agissait d'une vente).

#### **2.2.1.3. Des conflits sur la légitimité de la vente : contestations du « droit de vendre »**

Certains conflits fonciers portent sur la légitimité de la transaction. En effet, le *droit de vendre* du cédant peut être contesté par des tiers (qui tentent alors d'invalidier la transaction). Généralement, dans ce type de litige l'acheteur passe au second plan, car le cœur du conflit oppose un vendeur et d'autres ayant droit sur la terre. Deux cas de figure semblent particulièrement fréquents :

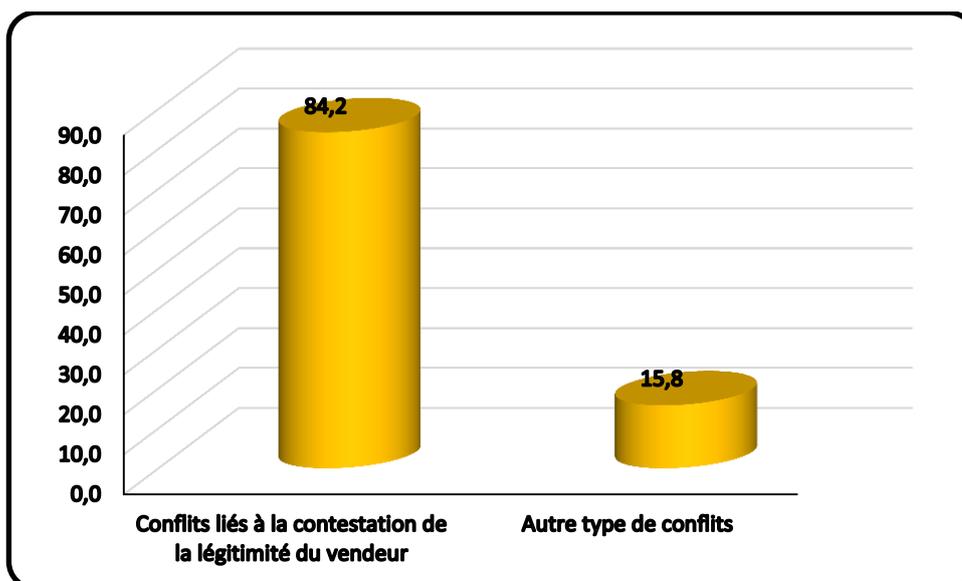
Dans le premier cas, le vendeur n'est pas considéré comme étant propriétaire du terrain mis en vente. En pratique, cela renvoie généralement à des *conflits de limites* : une personne met en vente un espace qui inclut une portion contestée ou ne lui appartenant pas. Ce type de litige se rencontre principalement sur les zones dont les limites sont rarement matérialisées. De plus, les terres ne sont pas strictement réparties entre les héritiers. L'indivision, qui s'étend parfois sur plusieurs générations d'ayants droit, participe à renforcer

le flou sur la répartition des terres, notamment pour les jeunes. Selon un chef de famille rencontré à Eloumdem, « *le problème c'est que les jeunes ne connaissent pas l'historique des parcelles et parfois ils vendent sans savoir. Le vendeur et l'acheteur doivent connaître l'histoire des terres, afin de s'éviter des problèmes à l'avenir* »

Dans le second cas de figure, le vendeur est propriétaire, mais la transaction peut être considérée comme illégitime par les membres de la famille. Ces conflits opposent des membres de la même famille et portent sur les règles concernant le *droit de vendre*. Le vendeur pouvait-il unilatéralement prendre la décision de vendre le terrain ? Cette question se pose seulement pour les terres acquises par héritage. En effet, les groupes d'héritage ou de responsables sont généralement impliqués dans la validation des ventes de terres issues du patrimoine familial. De plus, la règle de priorité familiale contraint les vendeurs de terres héritées à s'adresser d'abord au réseau familial. Une vente décidée unilatéralement à un étranger à la famille peut alors engendrer un conflit entre le vendeur et sa famille. . En effet, en cas de non-respect de cette règle, les contestations familiales peuvent invalider la vente ou mener à une vigilance accrue des membres de la famille dans le futur. Ce cas rappelle que les terres héritées, ont une valeur particulière parce qu'elles sont associées au statut social de la famille et sont au centre du système d'obligations partagé par les membres du groupe des responsables.

Ces tensions relatives au droit de vendre du cédant peuvent également pousser les acheteurs à se désengager d'une transaction susceptible de provoquer l'enlisement du conflit. « *Une fois je me suis rendu compte que le vendeur n'avait pas l'autorisation de sa famille. Je suis allé voir ses parents qui m'ont dit "n'achète pas si tu ne veux pas perdre ton argent", car la famille s'était opposée à la vente. J'ai eu peur et j'ai abandonné !* » Explique sylvestre, jeune fonctionnaire, ayant voulu acheter le terrain chez un tiers à Mbankomo centre.

Ce type de conflits, comme le montre la figure suivante, implique 84,2% des transactions foncières dans la Commune de Mbankomo et sont plus observables à Mbankomo ville, Nomayos 1 et 2 et Mbalgon.



**Source :** exploitation des procès-verbaux de quelques chefferies à Mbankomo

**Figure 27 : Proportion (%) de conflits liés à la légitimité du vendeur**

#### 2.2.1.1.4. Les conflits sur la nature du transfert

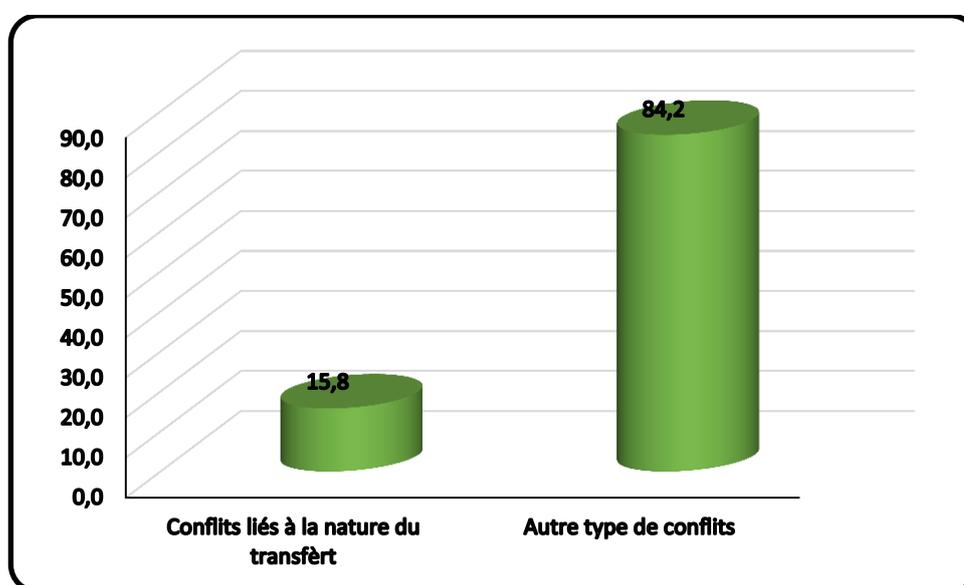
D'autres conflits relèvent d'un désaccord sur la *nature du transfert passé*. Ils se présentent généralement comme une remise en cause *ex post* des termes de l'échange (Di Roberto, 2020). Cette remise en cause peut venir de comportements opportunistes (le vendeur dément une vente qu'il a réalisée dans le passé) ou d'interprétations différentes de la transaction passée (l'acheteur et le vendeur ne sont pas d'accord sur le faisceau des droits transférés). Ces conflits soulèvent plusieurs questions, telles que : le transfert était-il une vente définitive ou un prêt de terre en contrepartie d'une aide financière ? S'agissait-il d'une vente à ramener (autorisant le vendeur à racheter son bien) ou bien d'une vente complète et définitive ? L'acheteur peut-il transmettre cette terre ou la vendre ? Une augmentation importante de la valeur d'une terre ne devrait-elle pas légitimer une renégociation *ex post* des termes de l'échange ? Ces interrogations nous semblent liées à l'ambiguïté qui peut persister sur le faisceau des droits transférés.

La remise en question de la nature des transferts va généralement de pair avec le sentiment d'injustice éprouvé par les « vendeurs ». Ce sentiment d'injustice repose sur le contexte de détresse qui peut accompagner la vente ainsi que sur l'augmentation de la valeur des terres qui renforce, aux yeux des cédants, le caractère illégitime des ventes. Ainsi, ce sentiment de légitimité des cédants à reprendre la terre transparaît clairement à travers les discours, notamment les références récurrentes à la misère qui a poussé à la cession des terres.

« *Je vous ai laissé cette terre parce que j'étais dans la misère* », argue une maman au moment de la gestion du conflit à la chefferie. Le fait que les achats comportent aussi une dimension d'entraide participe à la confusion sur la nature marchande ou non marchande de la transaction. En effet, la qualification marchande d'une transaction n'est pas simplement une question théorique. De plus, si les termes de l'échange (tel qu'ils avaient été exprimés au moment de la transaction) deviennent plus tard à ce point ambigu, c'est également parce que les dispositifs matériels qui distinguent les transactions marchandes et non marchandes sont eux aussi sujet de débat. En particulier, la dimension monétarisée d'un échange ne permet pas de trancher sur son caractère marchand.

Enfin, on notera que l'ambiguïté sur les termes de l'échange tient non seulement à l'absence d'écrit (et dans un cas, au décès des protagonistes), mais aussi au fait que les « transactions » ne correspondent pas à un moment précis. L'acte d'achat, s'il en est un, n'est pas toujours identifiable de manière claire, tel un unique moment durant lequel la négociation est réalisée, les droits sont transférés et le cas échéant, un acte de vente est signé.

Ce type de conflits, comme le montre la figure suivante, implique 15,8% des transactions foncières dans la Commune de Mbankomo et sont plus observables à Mbankomo ville, Nomayos 1 et 2 et Mbalgon



**Source** : exploitation des procès-verbaux de quelques chefferies à Mbankomo

**Figure 28** : Proportion (%) de conflits liés à la nature du transfert

## 2.3. Caractérisation des conflits sur les transactions

### 2.3.1. La fréquence des conflits fonciers concernant les transactions

La notion de fréquence de conflits dans ce travail fait référence au nombre de personnes dont les parcelles de terrain font régulièrement l'objet de conflits fonciers. Le rapprochement de Yaoundé avec la Commune de Mbankomo, génère une course à la terre responsable des conflits fonciers. A cet effet, l'entretien avec le notable Severin âgé de 50 ans affirme

: « ... depuis au moins 3 ans aujourd'hui, on assiste à une montée en puissance des cas de conflits fonciers dans notre quartier par rapport à d'autres conflits... d'ailleurs, chaque jeudi à la chefferie, c'est ce type de conflits qui est à l'ordre du jour à la chefferie ».

Une triangulation d'informations, obtenues via les entretiens avec des personnes ressources a été faite par l'utilisation d'une enquête quantitative qui a interrogé plus 150 ménages de ladite Commune. Il ressort de cette analyse que plus 61,1% des parcelles détenues par les ménages font l'objet de conflits fonciers (figure 28).

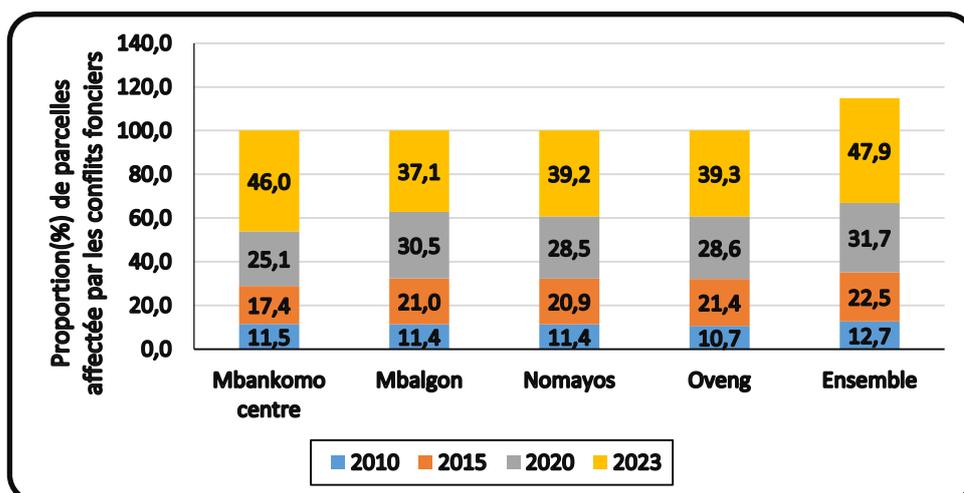
Ces parcelles qui font l'objet de conflits fonciers, sont plus visibles à Mbankomo (77) centre ; Nomayos (52) et Mbalgon (39). Ceci est en partie lié à une forte installation des populations et à leur proximité par rapport à Yaoundé (Tableau 12).

**Tableau 12 : Part de conflits fonciers dans l'ensemble des conflits à Mbankomo**

Noms	Conflits fonciers	Autres conflits	Ensemble
Mbankomo centre	77	12	89
Mbalgon	39	6	45
Nomayos	52	17	69
Oveng	28	8	36

**Source** : exploitation des procès-verbaux de quelques chefferies à Mbankomo

Par ailleurs, la fréquence des conflits fonciers à Mbankomo par rapport aux autres conflits que peuvent régler la chefferie est en nette augmentation depuis près de 10 ans. Une analyse des archives et des procès-verbaux obtenus dans les chefferies de la Commune de Mbankomo, révèle une tendance à la hausse dans les différents sites échantillonnées. De l'analyse du graphique 29, il ressort que dans l'ensemble, les parcelles affectées par les conflits fonciers sont passées de 12,7% en 2010 à 47,9% en 2023; soit une évolution de 35,2% en 13 ans.



*Source* : exploitation des procès-verbaux de quelques chefferies à Mbankomo

**Figure 29 : Evolution(%) des parcelles faisant l'objet de conflits au fil des années**

### 2.3.2. Les éléments déclenchant les litiges

Dans la section précédente, il a été démontré que la fréquence des parcelles faisant l'objet de conflits est en nette augmentation. Ainsi, il est question dans celle-ci, d'identifier les éléments qui participent à les déclencher. En effet, si les tensions peuvent rester longtemps latentes, les conflits apparaissent à certains moments particuliers. Nous avons observé une importante variété d'événements qui semblent « réveiller » une tension, attiser ou rendre visible un conflit foncier.

#### 2.3.2.1. La réalisation d'aménagements, le labour, la plantation d'arbres : autant de manières de signifier ouvertement un désaccord.

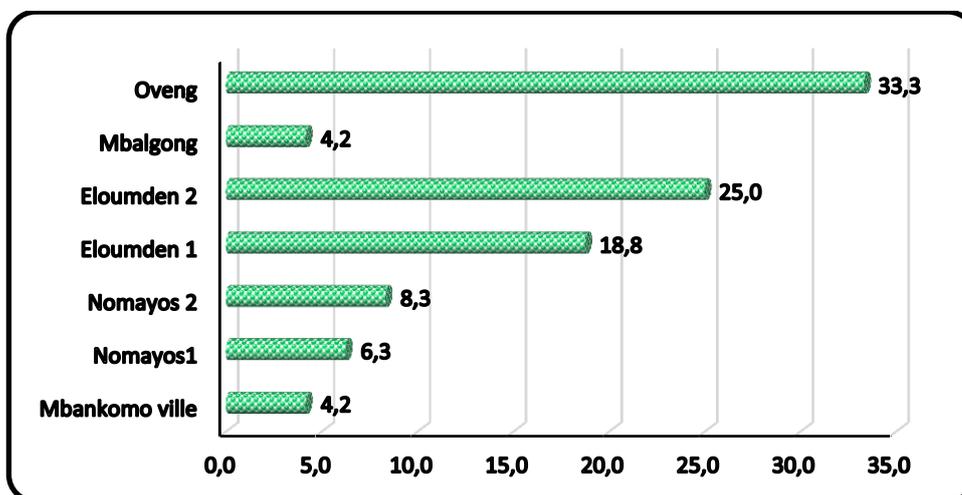
Quelle que soit l'origine du différend, ce sont généralement par ces actions, menées directement sur les champs ou parcelles, que des tensions latentes deviennent des conflits ouverts et explicites aux yeux de tous. En effet, des lopins de terrains sont souvent vendus de manière tacite par certaines personnes considérées comme des « propriétaires légitimes » de la parcelle. C'est au moment où l'acheteur commence à vouloir mettre en valeur la parcelle achetée, que d'autres membres de la famille du « vendeur », se rendent compte que la parcelle a été vendue à leur insu. Ce qui enclenche généralement les conflits fonciers.

### 2.3.2.2. Les dépassements de limite/empiètements

Au-delà, des cas sus-évoqués, les cas d'empiètements sont très légions dans la commune. En effet, la plupart des conflits liés au foncier tirent leur origine de ce phénomène. Les dépassements de limites sont souvent faits de manière volontaire ou involontaire.

« Dans un dépassement volontaire, l'individu maîtrise parfaitement les limites de sa parcelle ; mais outrepassa ces dernières pour exploiter la parcelle de son voisin immédiat. L'objectif ici, est à terme de voir la capacité de réaction du voisin. Si le voisin à qui on empiète le terrain est laxiste, ce dernier va se voir arracher progressivement son terrain. Par contre, si le voisin à qui on empiète le terrain, fait valoir ses droits de propriété ne se laisse pas faire, on assistera donc à un conflit ouvert entre les deux protagonistes » rapporte, Ferdinand, notable de la chefferie Mbankomo centre.

Dans un dépassement involontaire, l'individu ne maîtrise pas véritablement les limites de sa parcelle et commence à exploiter une parcelle de terrain, qui n'est pas la sienne le déclenchement du conflit, survient au moment où, l'individu qui a vu ses droits de propriété violés, porte le problème au niveau des juridictions compétentes. Les quartiers les plus affectés par ce phénomène, sont entre autres : Oveng (33,3%) ; Eloumden 2 (25%) et Eloumden 1 (18,8%).

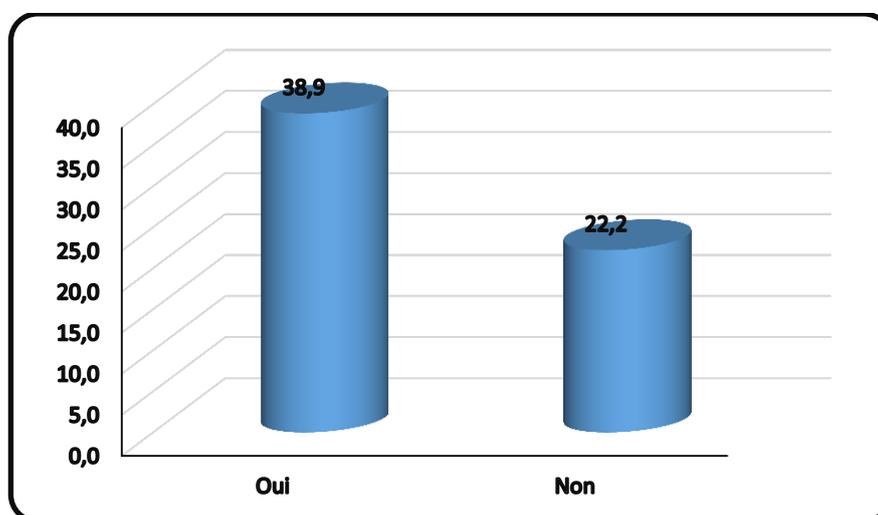


**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 30 :** Proportion(%) de parcelles faisant l'objet d'empiètements selon le quartier/ville de la Commune de Mbankomo en 2022

### 2.3.2.3. Les doubles ventes

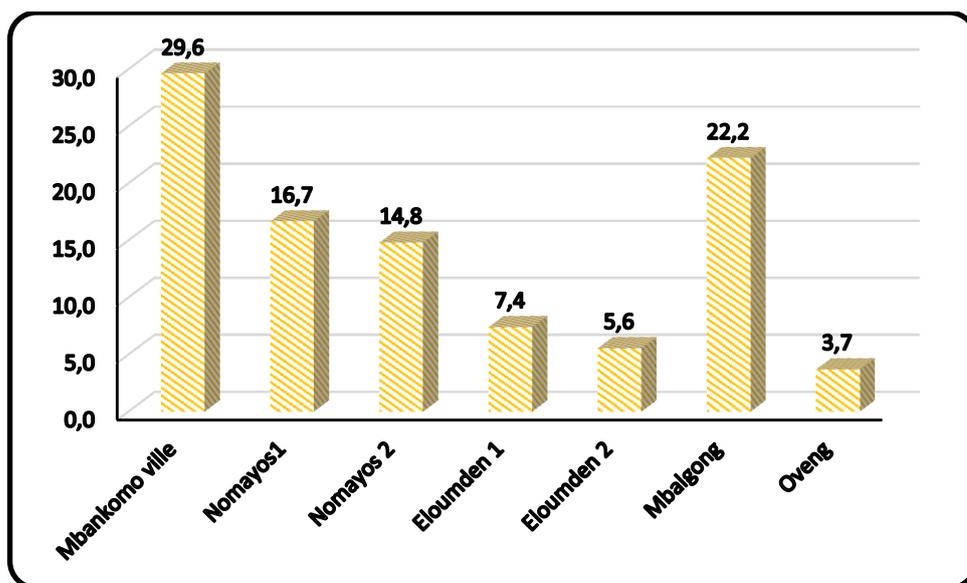
Un terrain fait l'objet de double vente, lorsque ce dernier est vendu à plus d'une personne à plusieurs dates. Chaque propriétaire ayant acquis le lopin de terre, ne sachant pas qu'un autre individu dispose des mêmes droits sur ledit terrain. La situation de double vente, est souvent révélée au moment où l'un des « ayant droits » décide de mettre en valeur la parcelle de terrain acquise. C'est durant cette mise en valeur que le deuxième « ayant droit » découvre finalement que le même terrain a été vendu à une autre personne. Cette situation, entraîne souvent des tensions, non seulement entre les personnes ayant acquis le terrain par voie d'achat, mais aussi entre les acheteurs et le vendeur. A Mbankomo, en 2022 ; 38% des parcelles achetées par les chefs de ménage font l'objet de double vente (figure 31).



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 31 : Proportion (%) de parcelles faisant l'objet de double vente en 2022**

Les parcelles qui font l'objet des doubles vente, sont beaucoup plus retrouvées dans les quartiers/villes suivants : Mbankomo ville (29,6%) ; Mbalgong (22,2%) ; Nomayos 1 (16,7%) et Nomayos 2 (14,8%). Ces zones sont plus affectées par les doubles ventes, du fait de la forte urbanisation qui fait augmenter la valeur financière du prix du terrain selon la loi de l'offre et de la demande.



*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 32** : Proportion(%) de parcelles faisant l'objet de double vente selon le quartier/ville de la Commune de Mbankomo en 2022

#### 2.4. Mode de règlement des conflits fonciers à Mbankomo

Dans l'arrondissement de Mbankomo, à la suite du déclenchement d'un conflit entre différents acteurs ; diverses sont les méthodes de résolution auxquelles les différentes parties en conflits font recours (Tableau 13). Ceci sera visible, à travers le tableau suivant. Par ailleurs, nous avons constaté également que pour diverses raisons qui seront évoquées un peu plus loin certains habitants de la zone confrontée aux conflits optent pour : aucun mode de gestion de leurs conflits.

**Tableau 13** : Mode de gestion des conflits

Mode de gestion de conflits			Pourcentage %
<b>Mode conventionnel</b> 79,8%	Amiable 68,5%	Négociation	19,1
		Recours au conseil famille	28,1
		Intervention du chef traditionnel	21,3
	Juridictionnel 11,3%	Tribunal	11,3
<b>Mode illégal</b> 11,3%		Spirale de violence	11,3
<b>Aucun recours</b>		//	8,9

*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

### **2.4.1 Mode de gestion conventionnel**

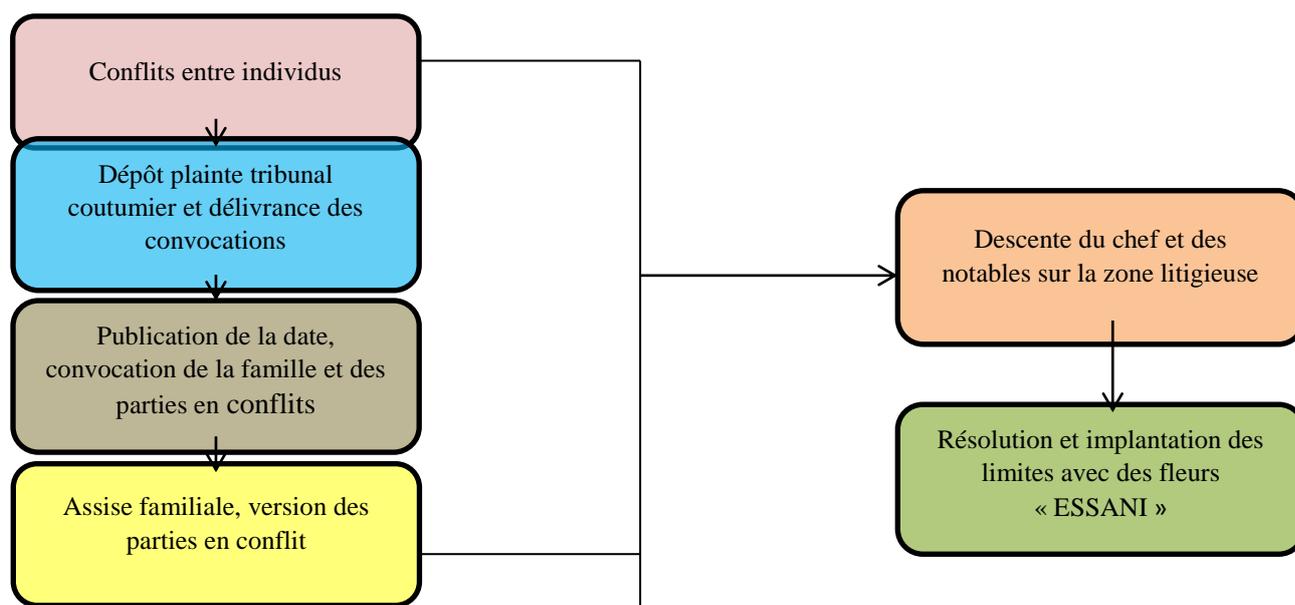
Dans une perspective de gestion des conflits observés dans l'arrondissement d'après notre enquête 79,8% des individus ont recours au mode de gestion conventionnel. Celui-ci se subdivise en deux types de règlements : L'amiable et le juridictionnel. Et à côté de ces deux modes de règlement, on a aussi ceux qui ne font recours à aucun mode de gestion.

#### **2.4.1.1 L'amiable**

Il s'agit d'un type de règlement auquel les différents individus en conflits préfèrent faire confiance à l'autorité de la famille ou alors à leur sens de solidarité pour parvenir à faire taire un problème. Ce mode de règlement est utilisé à 68,5% par la population locale.

Dans le cadre de cette zone d'étude, nous constatons que 19,1% des personnes utilisent la négociation qui consiste tout simplement à l'entente entre les parties en conflits.

D'autres types de règlements à l'amiable concernent le recours au conseil de famille et l'intervention du chef traditionnel. En effet, au Cameroun, l'arbre à palabre est le principe qui est souvent utilisé lorsque les individus d'un même groupe, clan, ou d'une même famille sont opposés suite à une confrontation. Ce type de règlement se fait souvent sous forme de conseil de famille coiffé par la présence d'un chef de famille qui du fait de sa maîtrise sur les faits et les propriétés foncières de toutes les familles a le pouvoir de trancher de dire le droit coutumier sur le problème qui oppose deux individus ou deux familles différents. Ces deux modes de règlement de conflits sont utilisés respectivement à 28,1% et 21,3% par les populations. Une modélisation de la procédure de gestion de conflits peut être appréciée à travers la figure suivante



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Tableau 8 : Modélisation de la procédure de gestion des conflits fonciers par le conseil de famille.**

#### 2.4.1.1.1 Particularités d'un outil de gestion et de délimitation des parcelles entre paysans

Dans un contexte de gestion à l'amiable des conflits fonciers par le chef et le conseil de famille, un certain nombre d'éléments de références de bases sont utilisés pour pouvoir fixer les limites entre les populations. Parmi ces éléments, on peut citer des fleurs telles : *le Dracoena indirrsu* localement connu sous le nom de « ESSANI »

Le *dracoena indirrsu* connu localement sous le nom de « ESSANI » possède un certain nombre de propriétés dont : la capacité à durer et à être fixé au sol pendant de longues périodes. D'après les enquêtes sur le terrain, c'est une plante qui fut utilisée par les populations locales pour matérialiser la présence d'une tombe après que la motte de terre remblée à la suite de l'enterrement d'un corps. C'est une forme de signature de l'espace d'où le nom « ESSANI » qui vient de « SAN » en langue locale qui veut dire signer l'espace. C'est justement du fait de cette capacité à marquer et à signer l'espace que cette plante fut mutée du domaine des tombeaux vers la séparation des limites des parcelles entre individus. Ceci en raison du fait que ces racines ont une capacité à repousser même en cas d'arrachement de la souche de la plante ; et aussi elle a l'avantage de rester fixé à l'endroit où elle a été mise sans possibilité de débordement ce qui est notamment très important car évité les litiges fonciers

liés aux débordements et aux dépassements de limites. Les exemples de ces outils sont perceptibles par la planche suivante :



**Source** : *Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

#### **Planche photo 10 : Plantes servant de limites entre les parcelles**

La photo précédente montre en (A) la plante appelé *dracoena indirrsu* connu sous le nom local *ESSANI* et en (B) la plante *I résine SP*.

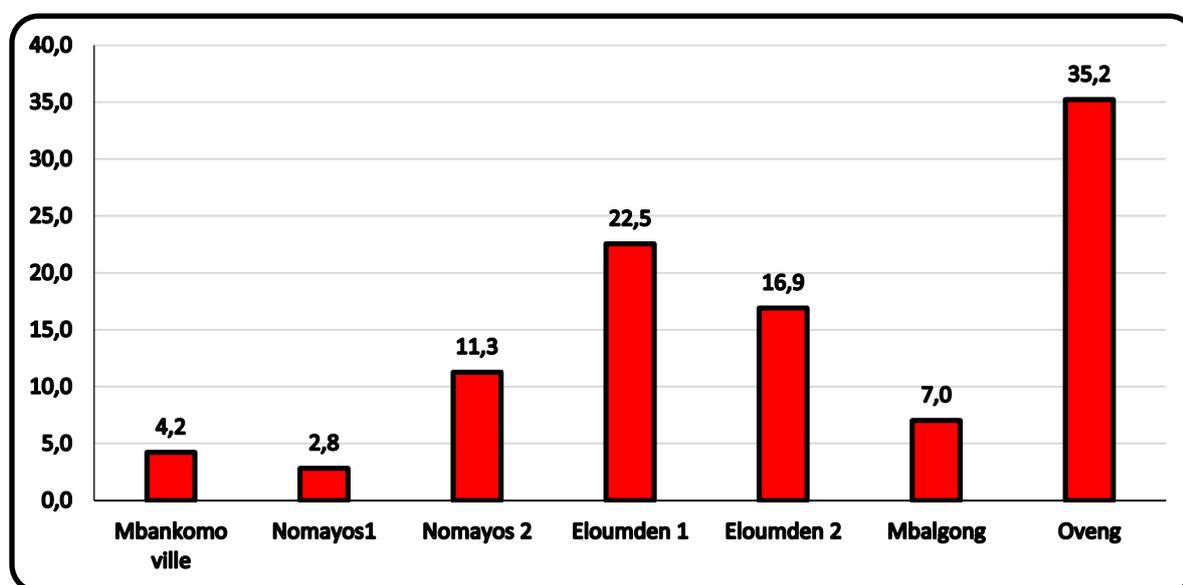
#### **2.4.1.2. Juridictionnel**

Il s'agit d'un type de règlement où les parties en conflit décident de porter le problème devant les tribunaux modernes. Ce recours est plus utilisé par les élites du fait des moyens qu'elles possèdent pour pouvoir engager un avocat. De plus en plus, les populations locales font recours à ce mode de gestion du fait de l'incapacité du chef à gérer le problème et de leur caractère corrompu. Ceci s'explique par le fait que, les chefs traditionnels nouent souvent avec certaines personnalités villageoises des complicités qui biaisent souvent leurs décisions qui à défaut de résoudre le problème avec lucidité préfèrent trainer avec le problème au point où le plaignant qui est le plus souvent le paysan finit par se lasser et décide peu importe les moyens qu'il possède de porter le problème devant l'instance juridictionnelle ou il espère trouver gain de cause. Il est utilisé par 11,3% de la population.

### 2.4.2. Mode de gestion illégal (non conventionnel)

Ce mode de règlement est basé exclusivement sur l'usage de la violence. Ici, les individus préfèrent souvent utiliser divers instruments tels les machettes, gourdins et autres pour agresser physiquement leur adversaire (selon 20% des personnes interviewées). Nous avons noté également à travers les enquêtes, que les individus proféraient des injures publiques ainsi que des formes de chantage pour affaiblir leurs adversaires. En clair, il s'agit d'un mode de gestion des conflits où l'individu fait une autoréparation des préjudices qui lui ont été causés. Ce type de recours est souvent utilisé par dépit lorsque l'individu sait qu'il n'aura pas de moyens pour pouvoir traîner l'auteur du délit en justice. La situation est souvent amplifiée par des décisions jugées indélicates des chefs suite à un problème opposant deux individus. Le plus souvent lorsqu'un individu se rend compte que le problème a été mal réglé par le chef et son Corum de notable, il préfère faire usage de la violence pour faire entendre son mécontentement. Cela se traduit souvent sur le terrain par le dessouchement des limites en fleurs établies par le chef. Ce mode de règlement est utilisé par 11,3% de la population.

Les zones rurales ou périurbaines telles : Oveng (35,2%) ; Eloumden 1 (22,5%) et Eloumdem 2 (16,9%) sont les plus concernées par ledit phénomène. En effet, les mentalités étant encore rétrogrades.

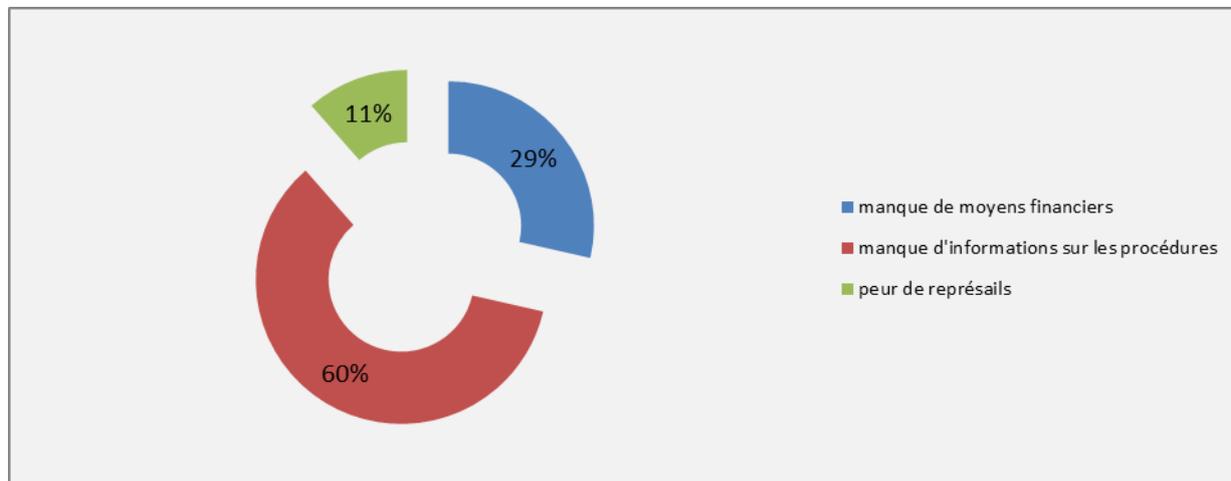


*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 33 : Quartiers (%) les plus affectés par le mode de gestion de conflit illégal**

### 2.4.3 Aucun mode de gestion

Dans un contexte de gestion des conflits, il y a aussi ceux qui choisissent de ne faire appel à aucun mode de règlement ceci pour plusieurs raisons présentées par la figure suivante :

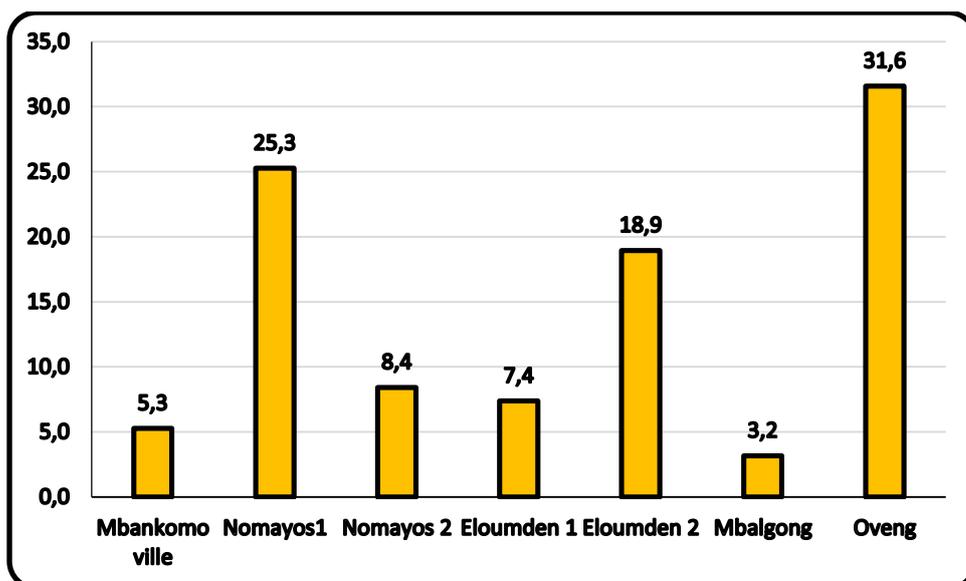


***Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

#### **Figure 34 : Raisons du non recours à un mode de gestion de conflits**

D'après la figure précédente, nous constatons que 60% ne font pas recours du fait du manque d'informations sur les procédures. En effet, le manque d'informations des populations fait en sorte que certains procès susceptibles de trouver gain de cause devant les tribunaux soient abandonnés au profit d'un certain nombre d'individus ayant la maîtrise des textes en matière de législation foncière et domaniale. La preuve, à la question de savoir : *avez-vous déjà lu un texte sur le foncier* les réponses suivantes ont été données : près de 74,1% de la population n'ont jamais lu un texte sur le foncier contre 25,9% qui ont déjà eu à lire.

Les chefs de ménage, qui ignorent des textes sur le foncier, se recrutent plus en zone rurale ou périurbaine. Il s'agit entre autres de Oveng (31,6%) ; Nomayos 1 (25,3%) et Eloumden 2 (18,9%).



*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 35 : Proportion (%) de chefs de ménage qui sont ignorants des textes fonciers dans la Commune de Mbankomo selon les quartiers en 2022**

L'objectif de ce chapitre était d'Identifier les types de conflits générés par l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, ainsi que les acteurs et les causes de ces conflits. L'hypothèse de base sur laquelle nous nous sommes appuyés est la suivante : L'extension de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des conflits fonciers liés à la contestation de la légitimité du vendeur et les tensions sur les termes de transactions passées. Les populations locales, les agents immobiliers, les autorités traditionnelles sont responsables du déclenchement de ces conflits fonciers. L'analyse quantitative via les questionnaires et qualitative via les guides d'entretien a permis de confronter l'hypothèse aux faits. Cette confrontation a permis de démontrer qu'effectivement notre hypothèse **est vérifiée**.

## **CHAPITRE 3 : LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS ET LES STRATEGIES POUR LES LIMITER**

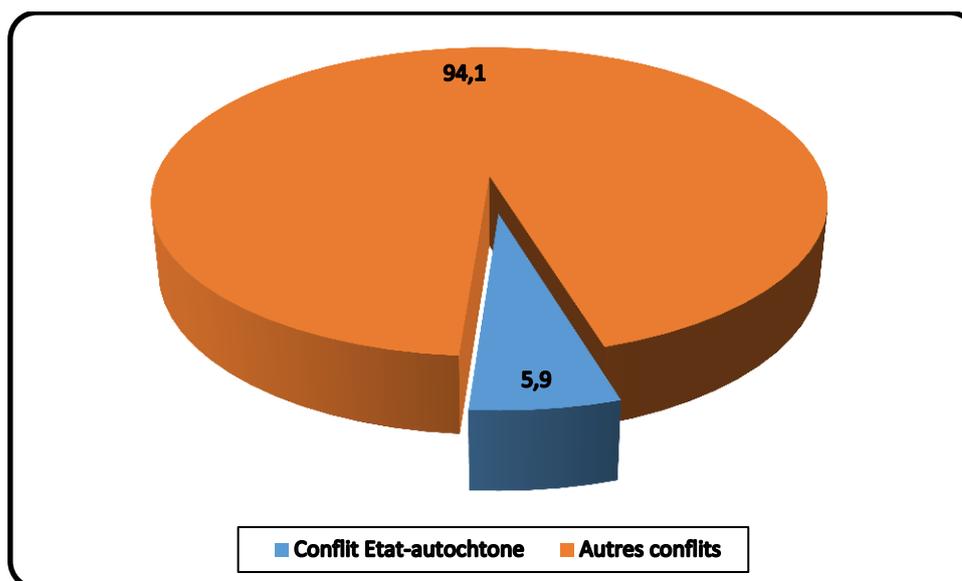
Les conflits fonciers à Mbankomo, résultat de l'extension spatiale de Yaoundé, engendrent de nombreux problèmes. L'objectif de ce chapitre est d'analyser les conséquences des conflits fonciers et proposer les stratégies à mettre en place pour les limiter dans l'arrondissement de Mbankomo. D'emblée, avant de présenter les conséquences et les stratégies, il est utile de présenter les parties en conflits.

### **3.1. Parties en conflit**

Pour mieux appréhender cette partie, il serait judicieux de faire une classification sur la base de l'origine des parties en conflit.

#### **3.1.1. Conflits entre Etat et autochtones**

Après les indépendances, les pays Africains en général et le Cameroun en particulier ont adopté des dispositions dans leur législation domaniale et foncière qui font d'eux les propriétaires de l'ensemble des terres relevant du domaine de leur souveraineté. Cette situation ne va pas sans conséquence dans la mesure où les populations locales considèrent cela comme une forme adroite de l'Etat d'entrer en possession des terres à eux léguées par les ancêtres. Du fait de la puissance de l'Etat et de l'entrée en vigueur des dispositions domaniales et foncières, l'Etat dispose de la capacité de pouvoir déposséder les populations locales de leur terre pour les causes d'utilité publique. Nos enquêtes nous ont permis de comprendre que l'ensemble des terres qui ont été rétrocédées par la population pour cause d'utilité publique (construction des écoles) connaissent l'occupation de plus en plus de la population locale. A cet effet, Georges (44ans et paysan) affirme que « *je ne saurais être en manque de terre alors que leur terrain est utilisé par l'Etat* ». Ces conflits représentent 6% de l'ensemble des conflits observés surtout à OVENG et NOMAYOS où les populations occupent des superficies cédées à l'Etat pour les besoins de construction d'une école primaire et maternelle pour la pratique agricole (voir figure suivante).



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 36 :** Proportion(%) de conflits fonciers entre Etat et autochtones

De plus, la photo suivante permet d'apprécier comment une parcelle de terrain, qui jadis avait été rétrocédée à l'administration publique, pour cause d'utilité publique est désormais mise en valeur par la population locale.



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Photo 1 :** Propriété de l'administration (OVENG) mise en valeur par la population locale.

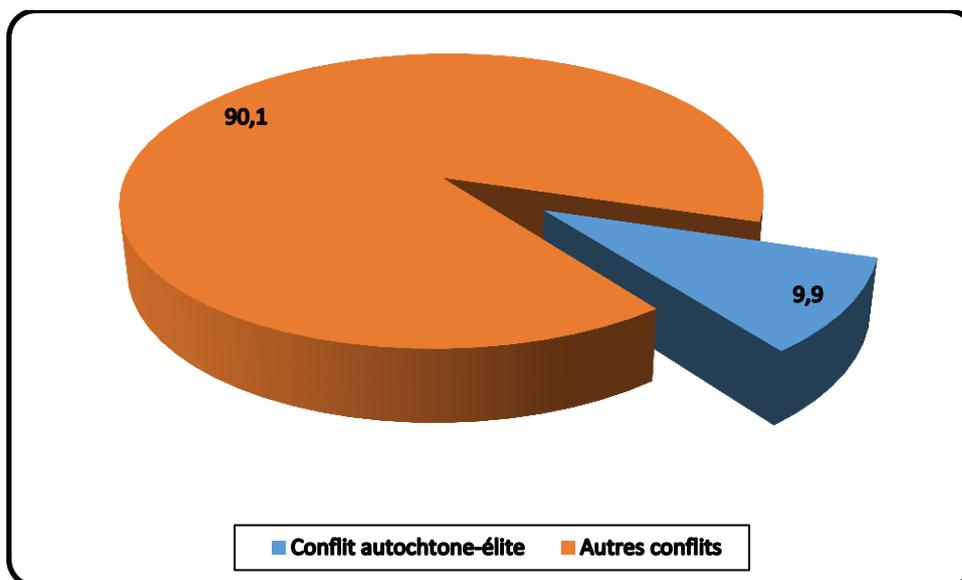
La photo précédente montre une superficie(A) au lieu-dit OVENG qui cédée à l'Etat par suite de concertation avec la population pour la mise en place d'infrastructures scolaires fait l'objet d'une occupation illicite par la population locale en créant des champs.

### 3.1.2. Conflits entre autochtones et élite

Les conflits entre l'élite et les autochtones peuvent être analysés selon deux prismes.

D'un côté, l'élite est victime de la mauvaise foi de la population locale dans la mesure où l'autochtone procède à des doubles ventes qui font perdre à l'élite une somme déjà déboursée pour l'achat d'un terrain auprès de celui-ci. Ce qui conduit souvent l'élite à traîner les autochtones en justices et à les faire emprisonner.

D'un autre côté, l'élite profite de la précarité généralisée, pour extorquer la population locale à travers des trafics d'influence de toutes sortes. Ceci en « forçant » la population locale à vendre leur lopin de terre à des prix dérisoires qui à défaut de le faire devra leur « couper » l'aide à elles accordée. Ceci, va même plus loin dans la mesure où elle profite de l'ignorance de la population locale en termes de gestion foncière pour accaparer leur lopin de terre ceci au mépris de leur conviction et consentement. L'une des solutions qui est la plus souvent utilisée par la population locale ou combien infructueuse c'est de porter le problème chez le chef coutumier qui lui-même sera incapable de gérer le problème du fait des petits pots de vin qui lui sont fournis régulièrement par l'élite en question. Ces cas représentent 10% de l'ensemble des conflits rencontrés et sont rencontrés particulièrement dans les villages Oveng ; Eloumden 1 et 2. Cela s'explique par le fait que l'élite a encore une forte influence sur les comportements des populations locales.



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

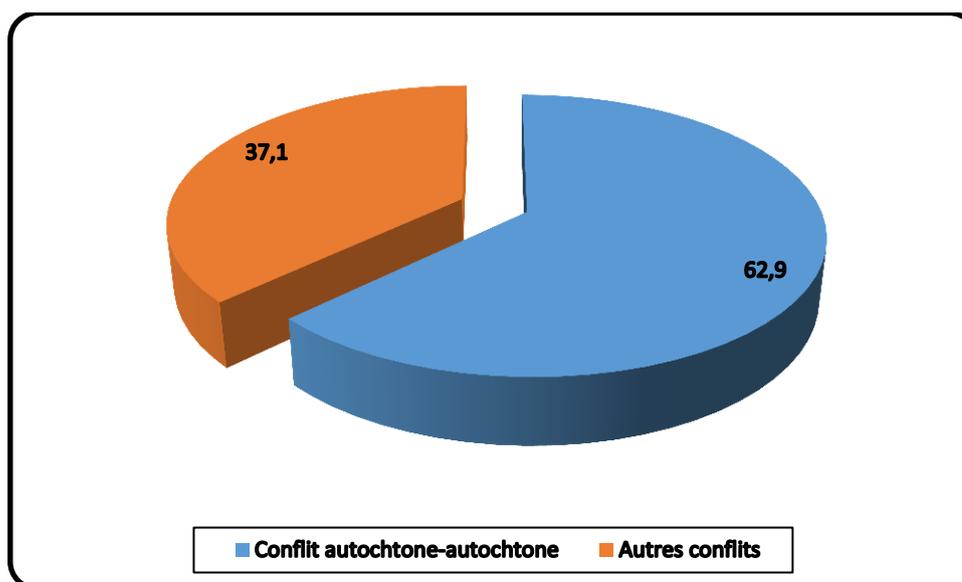
**Figure 37 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et élite**

### 3.1.3. Conflits entre autochtones

Bien que les limites entre les différentes parcelles soient établies par le droit coutumier, nous avons constaté dans nos recherches que du fait de la pression démographique des fortes demandes qui en résultent les populations s'entredéchirent pour entrer en possession d'une parcelle qui appartient formellement au frère, cousin voire à une autre famille.

Cette situation se traduit souvent sur le terrain par des empiètements sur les parcelles d'autrui, l'implantation de nouvelles limites autres que celles préalablement établies. Le plus souvent, c'est entre les membres d'une même famille qui, suite au mécontentement que peut produire le partage des biens de la communauté par les chefs traditionnels profite d'enlever les éléments de bases (fleurs, arbres) qui servent le plus souvent de limites entre les parcelles de terrain. Cela va souvent plus loin où certaines personnes profèrent souvent, des promesses et des menaces de mort en direction des frères de même famille.

Les cessions antérieures qui ont été établies par les ancêtres sont souvent remises en cause par les descendants sous prétexte du manque de sagesse, lucidité et de clairvoyance de la part des ancêtres. La situation est d'autant plus aggravée par le non possession d'un titre de propriété susceptible de mettre à l'abri de toute attaque sur la parcelle. Ces conflits représentent 63% de l'ensemble des conflits rencontrés et ce peu importe la localité échantillonnée.



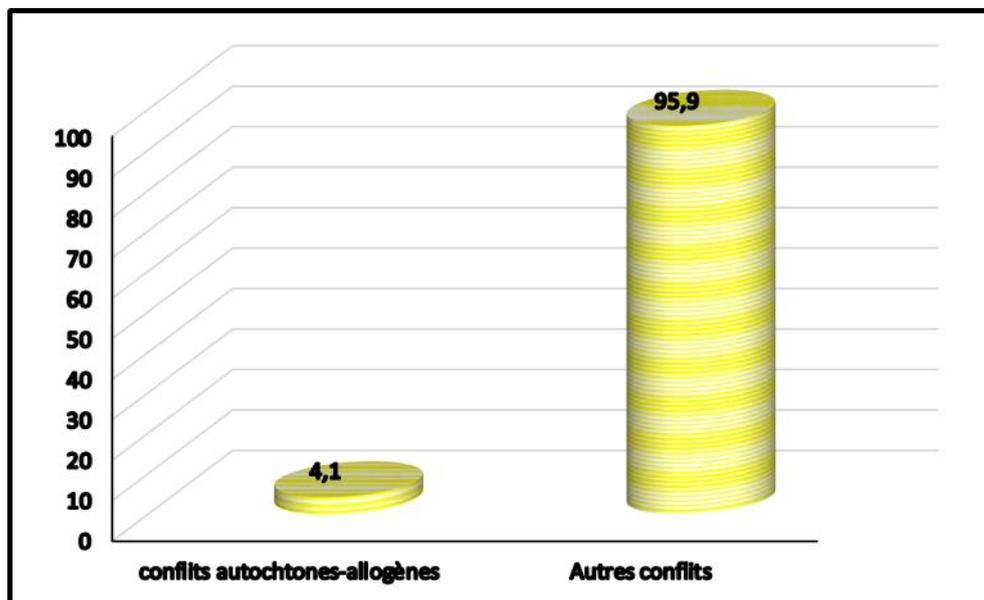
**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 38 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et autochtone**

#### 3.1.1.4. Conflits entre autochtones et allogènes

Les conflits entre autochtones et allogènes ne sont que très récents. Car, il faut se situer avant les années 1990 pour constater que compte tenu du caractère réduit de l'effectif de la population villageoise, les patriarches procédaient aux distributions des terres aux étrangers. D'après ces ancêtres l'homme pris de manière isolée ne pouvait pas parvenir au bonheur, il fallait vivre en communauté. Cependant après les années 1990 la croissance démographique a

progressivement contribué à engendrer les tensions entre les autochtones et les allogènes. Ces conflits sont assez marginaux car ne représentent que 4% de l'ensemble des conflits.



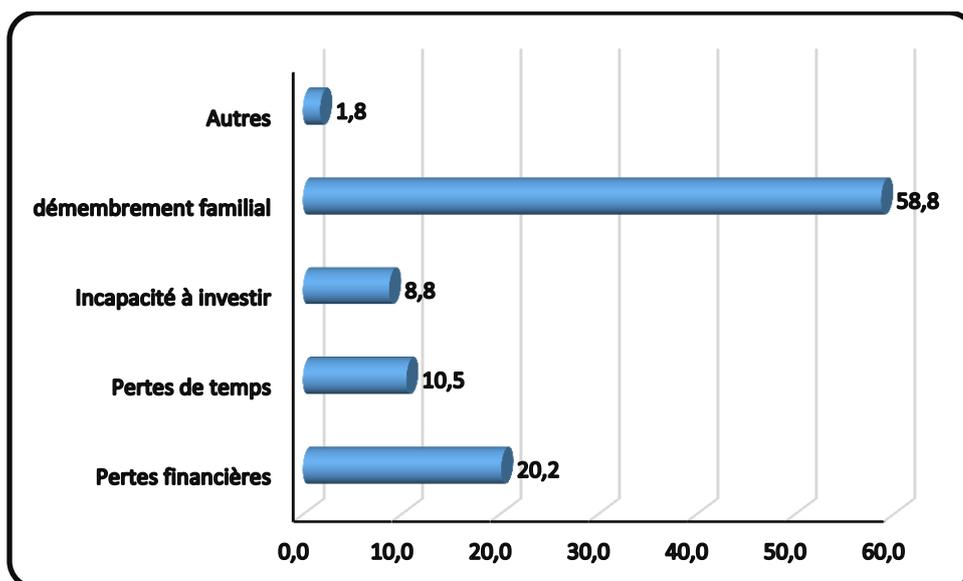
*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 39 : Proportion(%) de conflits fonciers entre autochtone et allogènes**

### 3.2. Des conflits fonciers aux nombreuses conséquences

Les conflits fonciers à Mbankomo, sont de divers ordres. Ils génèrent de nombreuses conséquences : les principales concernent, le démembrement familial (58, %) et les pertes financières (figure 40). Le démembrement familial ici, est dû à la mésentente entre les membres d'une même famille au sujet de la vente. Cette mésentente, peut entraîner des situations où les membres de la famille décident ne plus se fréquenter en se promettant la mort.

Les pertes financières quant à elles, sont liées au fait que pour régler le conflit foncier au niveau de la chefferie, il est demandé aux différents protagonistes, d'acheter un certain nombre d'agapes (nourriture et boisson). Ces agapes, sont souvent utilisés après la tenue de palabre afin de permettre à l'ensemble des membres ayant pris part au règlement de conflits de pouvoir reprendre des forces.



*Source* : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 40** Conséquences (%) des conflits fonciers

### 3.2.1. Le démembrement familial

Le démembrement familial, est une action au cours de laquelle, les individus d'une même famille jadis liés par le sang se divisent. Chaque membre, prenant ainsi de vivre en marge de la famille. Généralement, dans cette situation des camps se forment. Ceux partageant, les mêmes objectifs et intérêts se mettent ensemble pour combattre l'autre camp aux intérêts opposés.

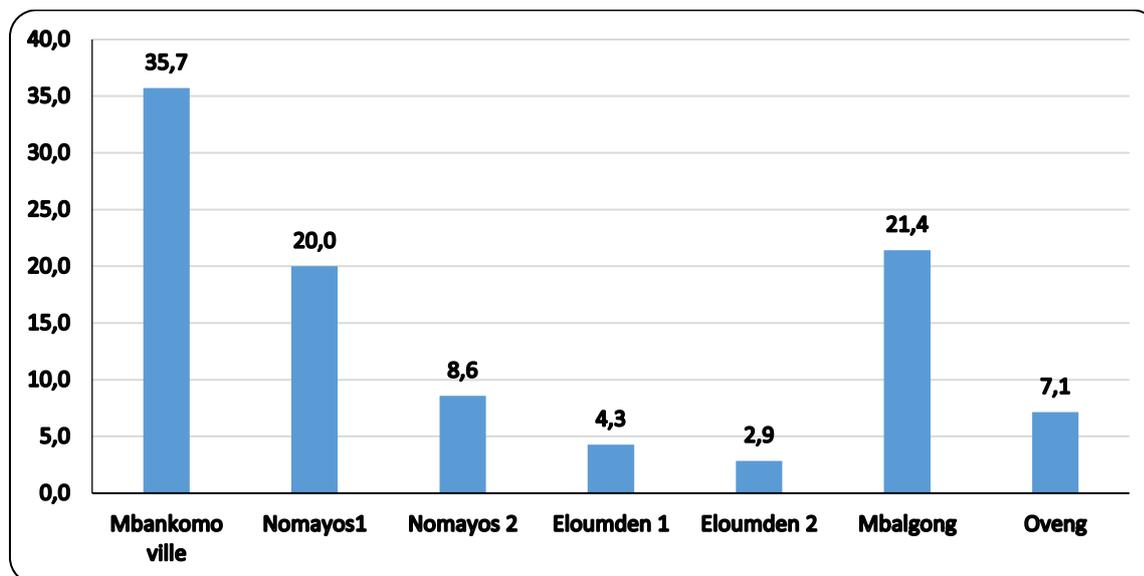
La réalité décrite précédemment, est assez prégnante dans la zone d'étude. En effet, nombreux sont les chefs de famille qui interviewés, affirment que leur famille est divisée suite aux mésententes liées au partage de terrain familial. C'est ainsi que Lazare, 58 ans, chef de famille dans la localité d'Oveng déclare :

*« ...je suis l'ainé d'une fratrie de 5 enfants, parmi lesquels 3 garçons et 2 filles. Nos parents, qui sont déjà décédés depuis bientôt 7 ans, nous ont laissé un patrimoine foncier d'environ 3 hectares qui n'est pas encore titré. Pendant, mon séjour en ville, les deux autres frères cadets ont procédé à la vente de plusieurs parcelles de terrain, sans mon consentement et celui de mes sœurs. Une fois au courant de la situation, mes sœurs et moi, avons mis opposition. Depuis lors, mes deux frères ont décidé faire chemin ensemble et de nous combattre... ».*

Le démembrement familial évoqué précédemment, va souvent jusqu'aux promesses de mort, aux bagarres et aux injures publiques. A ce propos, Julienne, 45 ans, cultivatrice à Nomayos affirme :

« ..Comme je suis une femme, mon frère à la suite d'une mésentente sur la gestion du patrimoine foncier légué par nos parents, a porté main sur moi. Il a demandé de le laisser vendre la propriété comme il entend. Pour lui, je suis une femme et je n'ai pas le droit d'en jouir. J'ai dû le trainer devant les juridictions traditionnelles de notre village. Et depuis lors, chacun est de son côté »

Les quartiers ou localités de la Commune de Mbankomo où ces conséquences sont le plus visibles, sont entre autre : Mbankomo ville (35%), Mbalgon (21,4%) et Nomayos 1 (20%) car, ce sont des quartiers où les ventes sont le plus visibles et fréquentes.



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 41 : Quartiers (%) les plus affectés par les démembrements familiaux**

### 3.2.2. Les pertes financières

Une autre conséquence assez prégnante des conflits fonciers est la perte financière. Celle-ci se caractérise par les dépenses financières aux fins de règlement des conflits fonciers.

Dans la commune de Mbankomo, en cas d'échec de règlement de conflits à l'amiable entre les différents protagonistes, le conflit est porté dans un premier temps au niveau de la chefferie traditionnelle pour une tenue de palabre. Pendant cette tenue de palabre, il est demandé à chacun de la boisson et de la nourriture. Ces agapes sont souvent utilisées pour

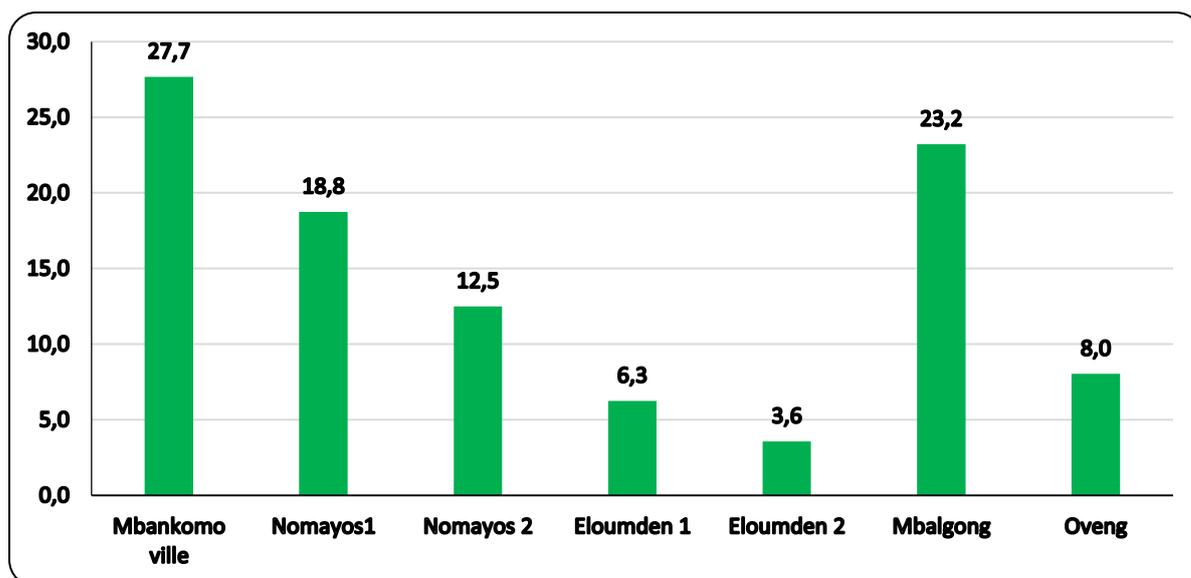
reprendre des forces après une tenue de palabre faite toute la journée. Peu importe le verdict qui sera rendu ici, les différents protagonistes auront fait des dépenses financières. A ce propos, Lazare, 56 ans, patriarche et chef du troisième degré de Mbalgon affirme :

*« En moyenne, il y a tenue de palabre dans la chefferie 10 fois par mois. Cette tenue de palabre est généralement faite le weekend. Car, c'est le jour où tout le monde est libre ici au village. Pour faire cette tenue de palabre, il est demandé à chacun de donner un casier de bière, un carton de vin rouge et une marmite de nourriture. Ainsi, en moyenne, chaque protagoniste, dépense environ 50. 000 FCFA. ».*

Il peut arriver que le verdict rendu au niveau de la chefferie traditionnelle, ne rencontre pas l'assentiment de l'un des protagonistes du conflit. Ainsi, l'affaire est portée devant le tribunal administratif de Ngoumou. Pour ce faire, chaque acteur va devoir payer les services d'un avocat pour faire son plaidoyer. De plus, les chèvres et d'autres animaux domestiques sont souvent distribués aux membres censés rendre le verdict. L'objectif recherché ici, est d'amadouer le plus possible afin d'avoir gain de cause. Etienne, 38 ans, en conflit avec Mesmin, cousin de ce dernier depuis 5 ans a porté l'affaire devant les tribunaux administratifs. Il affirme à ce propos :

*« Je suis en justice depuis près de 5 ans pour un litige foncier, contre mon cousin. J'ai engagé un avocat à qui je dois payer des honoraires. De plus, je mobilise régulièrement de l'argent de transport pour me déplacer d'ici pour le tribunal de Ngoumou afin de comparaître. J'estime toutes ces dépenses depuis près de 5 ans à 800. 000 FCFA. Jusqu'à présent le verdict n'a pas encore été rendu. On assiste à des renvois interminables. Je suis même déjà découragé car, les moyens sont déjà très limités. Je suis déjà en train de vendre certains de mes biens pour financer le procès ».*

Comme dans le cadre des démembrements familiaux, les zones les plus affectées, sont celles où les ventes de terres jugées frauduleuses sont le plus observées. Il s'agit entre autre de Mbankomo ville (27,7%) ; Mbalgon (23,2%) et Nomayos 1(18,8%).



**Source :** Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022

**Figure 42 : Quartiers (%) les plus affectés par les pertes financières**

### 3.2.3. Incapacité à investir

Cette conséquence, est une suite logique de la précédente. En effet, les dépenses consenties pour engager un avocat, payer le transport et d'autres frais exigibles pour la bonne marche du procès, plonge l'individu dans une situation d'indigence. En effet, cette indigence, crée des conditions limites à l'investissement. L'individu n'arrive plus à se construire, il n'arrive plus à scolariser ses enfants, tous les investissements engagés sont en arrêt. A ce propos, Juliënne, 45 ans et cultivatrice, en conflit avec son frère affirme :

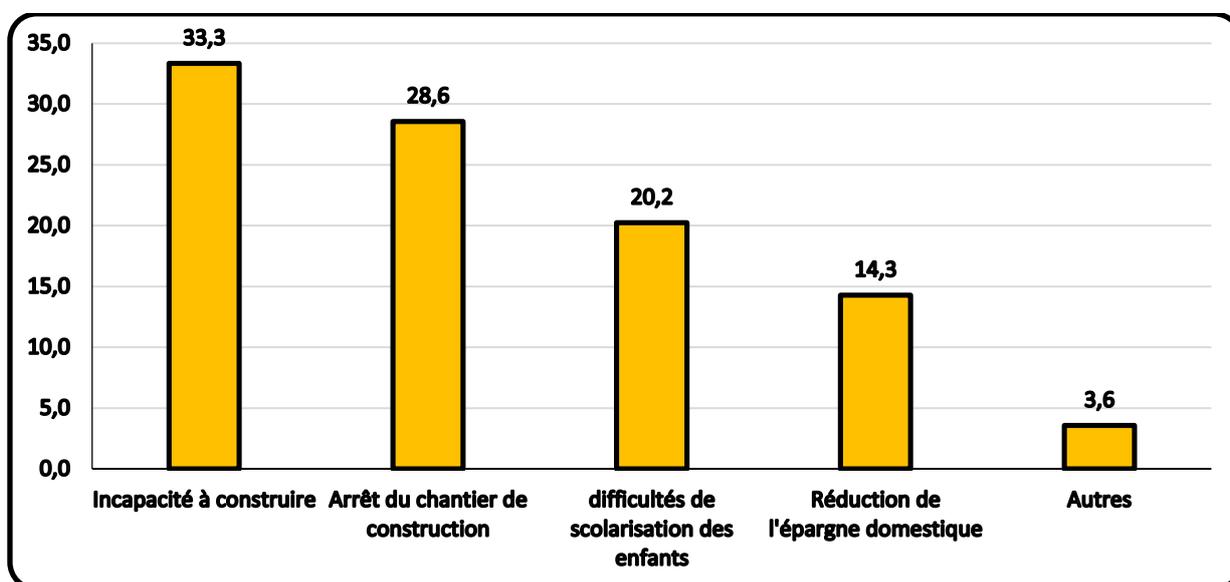
*« ...depuis que j'ai commencé avec ce problème, j'ai déjà beaucoup dépensé. Je suis même déjà à bout. Toutes les activités que j'ai engagées afin de construire ma vie sont en arrêt. Je n'ai pas de Mari pour m'épauler. Je ne sais même pas comment je vais faire pour payer l'avocat et envoyer les enfants à l'école à la prochaine rentrée. Toutes mes économies sont déjà épuisées. Depuis, près de 6 ans que j'ai engagé le réaménagement de ma petite maison, tout est en arrêt. Je ne sais plus comment continuer, je n'ai plus l'argent ».*

L'incapacité à investir, se traduit aussi par le fait que, le lopin de terre en conflit est souvent interdit de travaux par les juridictions compétentes en attendant que le verdict soit rendu. Cette situation, limite également les capacités d'investissements, notamment la mise en valeur de la terre aux fins d'activités agricoles. Jacques, 41 ans à ce sujet déclare :

*« Je suis en conflit avec mon frère à cause d'une mésentente sur le partage d'un lopin de terre. L'affaire a été portée devant les tribunaux. Depuis lors, il a été demandé à chacun de*

ne plus exploiter la parcelle jusqu'à nouvel ordre. Cette situation, me met véritablement en difficultés. En effet, c'est en cultivant la terre que je réussie à avoir les produits agricoles que j'irai vendre au marché afin d'avoir des revenus qui peuvent me permettre de m'occuper de ma famille et de mettre sur pied certains projets. J'ai envisagé commencer la construction de la cabane. Je peux pas dans cette situation ».

L'incapacité à investir se manifeste notamment par : l'incapacité à construire (33,3%) ; un arrêt de chantier lorsque les constructions ont été enregistrées (28,6%) ; les difficultés de scolarisation des enfants (20,2%) et la réduction de l'épargne domestique, notamment les tontines (14,3%). Les zones concernées sont Mbankomo ville ; Mbalgon et Nomayos 1. Car, sujets à de nombreux conflits fonciers.



*Source : Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

**Figure 43 : Manifestation (%) de l'incapacité à investir**

#### **3.2.4. Pertes de temps**

Outre, les démembrements familiaux, les pertes financières et l'incapacité à investir, les conflits fonciers engendrent aussi des pertes de temps. En effet, le règlement d'un conflit au niveau de la chefferie ou au niveau du tribunal administratif prend souvent assez de temps. Il faut abandonner ses activités journalières ou hebdomadaires pour le consacrer aux procès interminables.

#### **3.3. Stratégies permettant de limiter les conflits fonciers**

D'après ce qui précède, les conflits fonciers limitent le développement harmonieux de la Commune de Mbankomo. Face aux différents problèmes générés par l'extension spatiale de

Yaoundé en direction de Mbankomo, de nombreuses stratégies développées à la fois par les populations et les autorités locales peuvent être mises en place.

### **3.3.1. Stratégies orientées vers les populations**

#### **3.3.1.1. L'immatriculation des terres**

Notre étude, a pu mettre en relief, l'existence de nombreux conflits fonciers suite aux transactions foncières frauduleuses entre le vendeur, l'acheteur et les autorités traditionnelles. Cet état de chose est aggravé par l'existence de nombreuses terres non-immatriculées. De ce fait, nous recommandons aux populations locales à court et moyen terme, de procéder à l'immatriculation de leur terrain afin de sécuriser ces derniers.

#### **3.3.1.2. Marquage de la propriété par des « plaques informatives »**

Suite aux différentes opérations de vente illicites de terre certains ménages ont érigé au sein de la propriété avec un message clair qui donne avis au premier venu que la parcelle n'est ni à vendre ni à louer (photo 2), et que toute personne qui passe outre cette indication, est exposée aux poursuites judiciaires.



**Source :** *Exploitation des données de terrain novembre-décembre 2022*

#### **Photo 2 : Plaque informative érigée dans une propriété**

A la question de savoir pourquoi ces plaques sont érigées un peu partout, Joël, 45 ans révolu et habitant le quartier Eloumdem affirme : « *face au phénomène de vente abusive de terre ici à Eloumdem, il est préférable de mettre une plaque sur son terrain...c'est une stratégie permettant d'éviter que le terrain soit vendu à une autre personne. Cette plaque, est*

*à titre préventif. En effet, il est difficile pour un acheteur d'accepter qu'un terrain avec cette plaque lui soit vendu... »*

### **3.3.1.3. Concertation familiale avant toute vente**

Les résultats de l'étude, ont relevé que les conflits fonciers sont aussi engendrés, par la contestation de la légitimité du vendeur. En effet, la terre, est un bien familial, elle appartient donc de ce fait à tous les membres de la famille. Nul n'a le droit de la vendre à l'insu des autres membres de la famille. Lorsque ce principe, n'est pas respecté, la conséquence directe est celle liée à la contestation et par conséquent aux conflits fonciers.

Pour éviter ce type de conflits, l'une des stratégies serait de procéder à une concertation familiale avant toute vente. A ce propos, Yves, 42 ans, commandant de Brigade de Mbankomo affirme : *« les problèmes qui arrivent généralement ici, sont des problèmes fonciers. Ces conflits fonciers, opposent pour la plupart des membres d'une même famille. Car, il y a contestation de la légitimité du vendeur... dans ce genre de situation, j'opte souvent pour une concertation familiale afin que le différend soit réglé au niveau familial. Je demande souvent aux membres de la famille de se concerter avant toute activité de vente... »*

### **3.3.2. Stratégies proposées aux pouvoirs publics**

#### **3.3.2.1. Sensibilisation des populations par les autorités locales**

Notre étude a relevé également, suite à l'arrivée de nouveaux acteurs à Mbankomo, la valeur foncière a augmenté. Ainsi, des populations locales se retrouvent en train de vendre la même parcelle de terrain à plusieurs personnes. Ainsi, nous recommandons à court terme aux autorités locales d'organiser les campagnes de sensibilisation en appui avec la Délégation du Cadastre et des Affaires Foncières de la Mefou et Akono (DDCAF/Mefou et Akono) afin de sensibiliser les populations sur les méfaits des doubles ventes.

#### **3.3.2.2. Planification de l'occupation des sols par la Mairie d'Arrondissement**

Il a également été constaté que Yaoundé a évolué en direction de Mbankomo. Cette extension, génère une installation anarchique des populations et des conflits fonciers. Nous recommandons à moyen terme à la Commune de Mbankomo, en appui avec le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), l'élaboration d'un Document de Planification Urbaine (DPU) conformément aux prescriptions de la loi d'urbanisme de 2004. Ce document planification peut être un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme) ou d'un PS (Plan de Secteur) et aura pour fonction principalement une occupation territoriale qui limite l'anarchie et les conflits fonciers.

### **3.3.2.3. Amélioration des conditions de vie des populations locales**

Dans la Commune de Mbankomo, les données ont révélé que les ventes de terre qui sont responsables des conflits fonciers, sont en grande partie dues aux mauvaises conditions de vie des populations. Nous avons qualifié ces ventes, de « ventes de détresse ». Pour limiter ces ventes, il convient d'améliorer les conditions de vie de la population.

Adèle, 60 ans et cultivatrice déclare à ce propos : *« j'ai eu à vendre mon terrain sans le vouloir. J'avais une urgence à gérer. Si j'avais pu avoir de l'argent pour résoudre mon problème, je n'aurais jamais vendu mon terrain. Nous vendons le terrain ici, parce que c'est la seule façon d'obtenir une forte somme d'argent... si nos conditions de vie s'améliorent, très peu de personnes vendront leur terrain Ce qui va limiter considérablement les conflits fonciers dans notre arrondissement.*

L'objectif de ce chapitre a été d'analyser les conséquences des conflits fonciers et proposer les stratégies à mettre en place pour les limiter dans l'arrondissement de Mbankomo. L'hypothèse de base sur laquelle nous nous sommes appuyées est la suivante : les conflits fonciers créent des conditions limites pour l'épanouissement des ménages. Une urbanisation planifiée de la Commune permettrait de limiter lesdits conflits. L'analyse quantitative via les questionnaires et qualitatives via l'exploitation des entretiens avec les personnes ressources a permis de confronter l'hypothèse aux faits. Cette confrontation a permis de démontrer qu'effectivement notre hypothèse **est vérifiée**.

## CONCLUSION GENERALE

La présente étude intitulée : « **Impacts de l'extension spatiale de Yaoundé sur les communes environnantes : le cas des conflits fonciers dans l'arrondissement de Mbankomo** » visait à montrer en quoi l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo génère les conflits fonciers

Il en ressort que l'extension spatiale de Yaoundé vers Mbankomo est d'une grande ampleur. Celle-ci, s'explique par l'explosion démographique de la capitale qui entraîne un besoin de plus en plus croissant de parcelles de terrains pour l'habitat, les infrastructures et services. L'hypothèse de base selon laquelle Yaoundé connaît une extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de l'arrondissement de Mbankomo et cette dernière, est engendrée par les populations locales, les ventes de terres, la croissance de la population; la construction et l'installation des services de santé, des établissements d'hébergement, les micros finances et les autorités traditionnelles, **est vérifiée**. De plus, il ressort également que cette extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des conflits fonciers récurrents. Ainsi, l'hypothèse selon laquelle l'extension de Yaoundé en direction de Mbankomo, génère des conflits fonciers liés à la contestation de la légitimité du vendeur et les tensions sur les termes de transactions passées et que les populations locales, les agents immobiliers, les autorités traditionnelles sont responsables du déclenchement desdits conflits fonciers, est également **vérifiée**. Enfin, l'analyse a révélé également que ces conflits fonciers, résultat de cette extension spatiale, sont à l'origine de nombreuses conséquences. L'hypothèse selon laquelle les conflits fonciers créent des conditions limites pour l'épanouissement des ménages est **vérifiée**. Pour faire face, à cette extension spatiale non contrôlée de Yaoundé en direction de la périphérie Mbankomo, il est préconisé une urbanisation planifiée.

## BIBLIOGRAPHIE

**Affou, Y. S, Guillaume, Leonard Et Vimard, (1991).** Dynamique de population et développement agricole. Bulletin du GIDIS-CI, 2 : 20-39.

**Ared (1999) :** *Stratégies pour une gestion alternative des conflits,*

**Assako Assako R. J. Et Njouonang H. (2015).** Curée foncière et stratégies d'accès à la terre dans la périphérie sud-ouest de la ville de Yaoundé. In Fenêtre Doctorales sur quelques thématiques urbaines et environnementales d'Afrique Noire, *SYLLABUS*, Vol VI, N°1, ENS, pp. 9-42.

**Assako Assako R. J. Et Njouonang H. (2016).** Etalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue nord de Yaoundé : Prolégomènes d'un modèle de gestion intégrée du sol en milieu péri-métropolitain africain. In La ville africaine hier et aujourd'hui : problèmes d'urbanisation, enjeux d'intégrité régionale, *SYLLABUS*, Vol VII, N°1, ENS, pp 15-40.

**Azoulah, C, Dillon J.C, (1993).** *Sécurité alimentaire en Afrique, Manuel d'analyse de d'élaboration des stratégies*, Paris, Kartala, 296 p..

**Bahounoui Batende Annie Noëlle (1990),** Le contentieux foncier en matière pénale, ENAM.

**Bavinck, M., Pellegrini, L., & Mostert, E. (Eds.) (2014).** *Conflicts over Natural Resources in the Global South. Conceptual Approaches.* CRC Press/Balkema.

**Boisson J.M. (2005),** *La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière.* Conseil économique et social, Paris.

**Boone, C. (2014),** "Land regimes and the structure of politics: patterns of land-related conflict," *Africa*, 83(1), 188–203.

**Boserup E. (1970)** « *Evolution agraire et pression démographique* » Flammarion P 137.

**Brockhaus Maria (2003) :** Médiation dans un cadre en mutation : Victoires et défaites dans la gestion des conflits liés aux ressources naturelles dans le sud-ouest du Burkina Faso Dossier no125 de l'iiid,

**Brosché, J., & Elfversson, E. (2012).** Communal Conflict, Civil War, and the State: Complexities, Connections, and the Case of Sudan. *African Journal on Conflict Resolution*, 12(1), 33-60.

**Burnod, P., H. Rakotomalala, B.S. Andriamanalina, and H. Di Roberto (2016),** "Composer entre la famille et le marché à Madagascar," *Afrique contemporaine*, N° 259(3), 23–39

**Burnod, P., R. Andrianirina, C. Boue, F. Guibert, and N. Andrianirina (2014)**, “La certification foncière au niveau des ménages ruraux à Madagascar. Perception et effets. Situation en 2011,” Observatoire du Foncier, Antananarivo.

**Capot-Rey et al. (1965)**. « *Les structures agricoles de l’ouest Cameroun* ». Yaoundé.

Champaud J., Chaume R., **Simeu Kamdem M.**, et alt, 1998. L’utilisation diachronique des cartes, des photographies aériennes et de l’imagerie satellitale dans l’analyse de la dynamique spatiale comparée de Bamako (Mali) et de Garoua (Cameroun). *Actualités Scientifiques*, AUPELF-UREF, Québec, pp.: 217-224.

**Chauveau, J.-P., and J.-P. Colin (2010)**, “Customary transfers and land sales in Côte d’Ivoire: revisiting the embeddedness issue,” *Africa*, 80(1), 81–103.

**Chauveau, J.-P., and P. Mathieu (1998)**, “Dynamiques et enjeux des conflits fonciers,” in: *Quelles politiques foncières pour l’Afrique rurale ? : réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Karthala, Paris, pp. 243–258.

**Chauveau, J.-P., J.-P. Colin, J.P. Jacob, P. Lavigne Delville, and P.Y. Le Meur (2006)**, *Modes d’accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l’Ouest*, IIED, Londres.

**Chouquer, G. (2012)**. L’Afrique est-elle disponible ? Ce que l’on voit quand on regarde. *Grain de sel*, 57, 7-8.

**Colin(2017)**, “Emergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique Sub-Saharienne. Un état des lieux sélectif,” Les Cahiers du Pôle Foncier No. 18, IRD, IPAR.

**Colin, J.-P., and G. Tarrouth (2017)**, “Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d’Ivoire,” *Géographie, économie, société*, 19(3), 331–355.

**Courade G,( 1994)** « le village Camerounais à l’heure de l’ajustement », Paris, Karthala, 410 p.

**Daudelin, J. (2003)**. *Land and Violence in Post-Conflict Situations*. Report prepared for the North-South Institute and The World Bank. The North-South Institute.

**Di Roberto (2020)**, Le marché foncier, une affaire de famille ? : Une analyse institutionnelle des trans- actions de terres agricoles dans les Hautes Terres à Madagascar. Economies et finances. Université Montpellier, 2020. Français. NNT : 2020MONTD003. tel-03031144v2

- Di Roberto, H. (2019)**, “Stratégies d’autonomisation des jeunes et accès au foncier. Entre migration et attachement à la terre, quel rôle pour la famille ? In Structure agraire et accès des jeunes à la terre.” *Regards sur le Foncier*, (7), 38–52.
- Dinba Samson (1998)**, L’occupation et l’exploitation sans titre des terres du domaine national dans le département de la Bénoué, Université de Ngaoundéré.
- Dongmo J.L. (1981)** « *Le dynamisme bamiléké* », Yaoundé, CEPER, 2 vol 424 p, 294 p.
- Edja, H. (2003)**, *Les délégations de droits de culture dans le sud du Bénin, modalités et dynamiques.*, GRET-IEED.
- Essomba Owona M. (2005)** « Enjeux « et perspectives des conflits fonciers », la problématique de la propriété foncière.
- Fati Allagouma (2004)**: *La gestion foncière dans la communauté rurale de Chérif LÔ : Problèmes et Perspectives*, DESS ENEA, Dakar, 2004, 96p
- Gurr, T. R. (1993)**. Why Minorities Rebel. A Global Analysis of Communal Mobilization and Conflict since 1945. *International Political Science Review*, 14(2), 161-201. <https://doi.org/10.1177/019251219301400203>
- IIED (2001)** : Gestion des ressources naturelles et Politiques foncières dans les pays en voie de développement » Dossier no 124  
Karthala, 744 p.
- Kengne Fodouop. (2003)**. *Citadins et développement des campagnes au Cameroun.*, PUY, 230p.
- Kouame P (2010)**, Développement urbain et prolifération des quartiers précaires à Abidjan : le cas de Banco 1 (commune d’attécoubé), institut national Houphouët Boigny, pp15-20
- Kouamé, G. (2010)**, “Intra-family and socio-political dimensions of land markets and land conflicts : the case of the Abure, Cote d’Ivoire,” *Africa*, 80(1), 126–146.
- Lavigne Delville, P., J.-P. Colin, I. Ka, and M. Merlet (2017)**, “Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l’Ouest et les outils de leur régulation,” IRD, IPA
- Le Billon, Ph. (2001)**. The Political Ecology of War: Natural Resources and Armed Conflicts. *Political Geography*, 20(5), 561-584. [https://doi.org/10.1016/S0962-6298\(01\)00015-4](https://doi.org/10.1016/S0962-6298(01)00015-4)
- Le ROY Etienne, (1982)**, “*Enjeux fonciers en Afrique Noire*”, Paris, 115 p, Karthala.
- Lund, C. (2016)**, “Rule and Rupture: State Formation through the Production of Property and Citizenship,” *Development and Change*, 47(6), 1199–1228.

**Mathieu P., et al. (1997)** « Compétition foncière, confusion politique et violence au Kivu : des dérives irrésistibles ? » Institut d'études du développement, Université catholique de Louvain. 7 p.

**Mathieu, P., & Tsongo, A. M. (1998).** Guerres paysannes au Nord-Kivu (République démocratique du Congo), 1937-1994. *Cahiers d'études africaines*, 150-152, 385-416. <https://doi.org/10.3406/cea.1998.1808>

**Mathieu, P., M. Zongo, and L. Paré (2002)**, “Monetary Land Transactions in Western Burkina Faso: Commoditisation, Papers and Ambiguities,” *The European Journal of Development Research*, 14(2), 109–128.

**Mathieu, P., M. Zongo, and L. Paré (2002)**, “Monetary Land Transactions in Western Burkina Faso: Commoditisation, Papers and Ambiguities,” *The European Journal of Development Research*, 14(2), 109–128.

**Mbock Charly Gabriel (2000)**, *Les conflits ethniques au Cameroun. Quelles sources, quelles solutions ?*, éditions Saagraph, 209 p.

**Melone Stanislas, (1972)**, *La Parenté et la Terre dans la stratégie de développement*,

**Mengue Mbom A (2017)**. *Urbanisation de Yaoundé et relief : approche globale d'un dispositif fractal*. Int. J. Adv. Stud. Res. Africa. 2017, Vol 8. pp 1- 11.

**Mougoue B. (1982)**. La croissance urbaine périphérique : le cas de la zone-Est de Yaoundé ». Thèse de 3<sup>è</sup> cycle de géographie, Université de Yaoundé.

**Mougoue B. (1985)**. La municipalité et l'occupation des sites inconstructibles à Yaoundé. In *Cameroon Urban Review*. N° 1, pp 38-40

**Mougoue B. (1992)**. Croissance urbaine à la périphérie des métropoles Yaoundé et Douala. *Revue de géographie du Cameroun*, vol. XI, n° 1, Université de Yaoundé I, Département de Géographie, pp 1-12. MOUGOUE B. (2000). *Yaoundé : une ville gérée à l'emporte-pièce*. In BELINGA S. VICAT J.P., Yaoundé, une grande Métropole africaine au seuil du troisième millénaire, pp.149 -165, Les Classiques Camerounais, Bar le Duc, Yaoundé, 280p.

**Moupou M. (1997)** « Enjeux spatiaux et dynamique des paysages en pays Bamoum (ouest Cameroun) » in *Revue de géographie au Cameroun*, Vol VIII, n°1, pp1-3.

**Ndock Ndock G. (2008)**. Métropolisation et impulsion d'un pôle local de développement : le cas de Soa dans la banlieue-Nord de Yaoundé. Mémoire de DEA, Géographie, Université de Yaoundé I, FALSH, Département de Géographie, 176 pages.

- Ndock Ndock G. (2013).** Métropolisation de Yaoundé et développement des villes satellites. Cas de Soa. Thèse de Doctorat, Université de Yaoundé I, Département de Géographie, 522p
- Ngana F., Pabame S., Gonne B., Maina Ababa A. (2009).** Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne. L. SEINY-BOUKAR, P. BOUMARD. Savanes africaines en développement : innover pour durer, Apr. 2009, Garoua, Cameroun. CIRAD, 9 p.
- Njouonang Djomo H. G (2019).** Concurrence foncière et stratégies d'accès a la terre dans le péri métropolitain africain : cas des marges urbaines de Yaoundé. Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Yaoundé I, 332p
- Njouonang Djomo H. G. (2013).** Stratégies d'accès à la terre face aux compétitions et mutations foncières dans la Commune d'Arrondissement de Yaoundé VI. Mémoire de Master, Géographie, Université de Yaoundé I, 140p
- Olowale Elias, (1961),** "La Nature du Droit Africain", Paris, 325 p, Présence
- Onoma, A. K. (2009).** *The Politics of Property Rights Institutions in Africa.* Cambridge University Press.  
Paris, édition Klincksieck.
- Peters, P. (2004).** Inequality and Social Conflict Over Land in Africa. *Journal of Agrarian Change*, 4(3), 269-314. <https://doi.org/10.1111/j.1471-0366.2004.00080.x>
- Peters, P. E. (2013).** Conflicts over Land and Threats to Customary Tenure in Africa. *African Affairs*, 112(449), 543-562. <https://doi.org/10.1093/afraf/adt047>
- Peters, P.E. (2002),** "Bewitching Land: The Role of Land Disputes in Converting Kin to Strangers and in Class Formation in Malawi," *Journal of Southern African Studies*, 28(1), 155–178.
- Philippe Lavigne Delville, (1998),** Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?,
- Richards, P. (2005).** New War: An Ethnographic Approach. In Richards, P. (Ed.), *No peace No War. An Anthropology of Contemporary Armed Conflicts* (1-21). James Currey/Ohio University Press.
- Siaga E. (2019).** Etalement urbain et dégradation du couvert végétal dans l'arrondissement de Yaoundé 5. Mémoire de Master, Géographie, Université de Yaoundé I, 140p
- Simeu Kamdem et Touna Mama (2018),** *Les politiques de la ville en question : à la recherche d'une meilleur gouvernance urbaine en Afrique Subaérienne*, Paris, L'Harmattan, 304 pages

**Simeu Kamdem M. (2004).** *Produire la ville dans l’Afrique des savanes : acteurs héritages et défis au Cameroun septentrional*. Yaoundé, Editions Démos, 409 pages.

**Simeu Kamdem M. (Ed.), Tchawa P. (Ed.), Janin Pierre (ed.), (2012).** *Pour une géographie du développement : autour de la recherche de Georges Courade*. Paris : Karthala, 2012, 344 p.

**Soro, D.M., and J.-P. Colin (2008)**, “Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte-d’Ivoire,” *Economie rurale*, (1), 154–168.

**Tchampegni Robinson, (2003)**, “*La Détribalisation du Régime Foncier*

**Tchawa P (1991)** « *La dégradation des sols dans le Bamiléké méridional : facteurs naturels et anthropiques* » in cahier d’outre –mer, n° 46, pp 75-104. **TCHAWA P. (2009)**; « *Propriété foncière et développement* ». Actualité des Forêts Tropicales, Bulletin d’information de l’Organisation internationale des bois tropicaux, destiné à promouvoir la conservation et la mise en valeur durable des forêts tropicales. pp 8-9.

**Tubiana J. (2006)** « le Darfour, un conflit pour la terre ? » 02. *Conjoncture* 101, pp 111-131.

**Van Leeuwen, M., & Van Den Haar, G. (2016).** Theorising the Land-Violent Nexus. *World Development*, 78, 94-104. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2015.10.011>

## **WEBOGRAPHIE**

<https://nelga-ca.net/wp-content/uploads/2020/08/La-situation-de-la-propriete-fonciere-au-Cameroun-obstacles-consequences-et-perspectives.pdf> consulté le 17/05/2022

[https://www.nomos-elibrary.de/10.5771/2363-6270-2017-2-171.pdf?download\\_full\\_pdf=1](https://www.nomos-elibrary.de/10.5771/2363-6270-2017-2-171.pdf?download_full_pdf=1) consulté le 26/08/2022

<https://www.revues.scienceafrique.org/ngabandibolel/texte/nnomenkoo2021/> consulté le 18/01/2023

<https://books.openedition.org/pupo/446?lang=fr> consulté le 12/03/2023

<https://journals.openedition.org/cal/2669> consulté le 16/11/2022

<https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2016-4-page-737.htm> consulté le 21/02/2023

<https://docplayer.fr/232516731-Dynamique-spatiale-et-conflits-fonciers-dans-la-ville-de-ngaoundere-au-cameroun.html> consulté le 23/12/2022

<https://acresa.org/conflits-fonciers-en-afrique-de-louest> consulté le 14/07/2022

[https://archive.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/CLPA/2019/Papers/Rapid-Urbanization-sustainable-land-use/des conflits fonciers periurbains de yamoussoukro.pdf](https://archive.uneca.org/sites/default/files/uploaded-documents/CLPA/2019/Papers/Rapid-Urbanization-sustainable-land-use/des%20conflits%20fonciers%20periurbains%20de%20yamoussoukro.pdf) consulté le 16/08/2022

[https://www.revues-ufhb-ci.org/fichiers/FICHIR\\_ARTICLE\\_1944.pdf](https://www.revues-ufhb-ci.org/fichiers/FICHIR_ARTICLE_1944.pdf) consulté le 25/09/2022

[http://hubrural.org/IMG/pdf/mali\\_conflit\\_foncier.pdf](http://hubrural.org/IMG/pdf/mali_conflit_foncier.pdf) consulté le 18/06/2022

<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-1-page-235.htm> consulté le 15/06/2022

<https://books.openedition.org/irdeditions/14531?lang=fr> consulté le 07/08/2022

[https://agritrop.cirad.fr/570544/1/document\\_570544.pdf](https://agritrop.cirad.fr/570544/1/document_570544.pdf) Consulté le 12/03/2022

[https://www.irenees.net/bdf\\_fiche-analyse-1094\\_fr.html](https://www.irenees.net/bdf_fiche-analyse-1094_fr.html) consulté le 12/11/2021

<https://www.fao.org/3/a0557f/a0557f00.pdf> consulté le 10/11/2021

<https://www.un.org/fr/land-natural-resources-conflict/pdf/summaries/land-conflict.pdf> consulté le 16/05/2022

<https://repository.uneca.org/bitstream/handle/10855/49340/b12023711.pdf?sequence=1&isAllowed=y> consulté le 17/05/2022

[https://www.memoireonline.com/11/13/8043/m\\_L-application-de-la-loi-dite-fonciere-dans-la-resolution-des-conflits-fonciers-en-territoire-de-Lu10.html](https://www.memoireonline.com/11/13/8043/m_L-application-de-la-loi-dite-fonciere-dans-la-resolution-des-conflits-fonciers-en-territoire-de-Lu10.html) Consulté le 08/08/2022

<https://www.fao.org/3/a0557f/a0557f00.pdf> consulté le 09/12/2022

<https://www.oecd-ilibrary.org/deliver/9789264190306-3-fr.pdf?itemId=/content/component/9789264190306-3-fr&mimeType=application/pdf> consulté le 16/02/2022

<https://www.kas.de/documents/261825/12484552/RAPPORT+D%E2%80%99%C3%89TUD E+SUR+LES+CONFLITS+FONCIERS+EN+MILIEU+RURAL BURKINA+FASO%2C+mars+2018.pdf/c212d198-0b0d-a9bd-a86e-afa2873df053?version=1.0&t=1620663392446> consulté le 06/06/2022

**ANNEXES**

## Annexe 1 :QUESTIONNAIRE D'ENQUETE

UNIVERSITE DE YAOUNDE I  
 \*\*\*\*\*  
 CENTRE DE RECHERCHE ET DE  
 FORMATION DOCTORALE EN  
 SCIENCES HUMAINES, SOCIALES ET  
 EDUCATIVES  
 \*\*\*\*\*  
 DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I  
 \*\*\*\*\*  
 POST GRADUATE SCHOOL FOR  
 SOCIAL AND EDUCATIONAL  
 SCIENCES  
 \*\*\*\*\*  
 DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

### ENQUÊTE SUR L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE SUR LES COMMUNES ENVIRONNANTES : CAS DES CONFLITS FONCIERS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO

L'objectif général de cette enquête est de montrer en quoi l'extension spatiale Yaoundé en direction de Mbankomo génère les conflits fonciers dans ladite Commune.

#### SECTION I : CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOCRATIQUES DE L'ENQUETE

Q1S1 : Quel est votre sexe ?    Masculin        Féminin   

Q2S1 : Votre quartier de résidence

- |  |  |
|--|--|
| 1- Mbalgan <input type="checkbox"/>    | 2- Nomayos1 <input type="checkbox"/>       |
| 3- Nomayos 2 <input type="checkbox"/>  | 4- Oveng <input type="checkbox"/>          |
| 5- Eloundem 1 <input type="checkbox"/> | 6- Mbankomo ville <input type="checkbox"/> |

Q3S1 : Votre niveau d'étude

- |   |  |
|---|--|
| 1 – Aucun niveau <input type="checkbox"/> | 2 – Primaire <input type="checkbox"/>  |
| 3 – Secondaire <input type="checkbox"/>   | 4 – Supérieur <input type="checkbox"/> |

Q4S1 : Statut matrimonial

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 1 – Célibataire <input type="checkbox"/> | 2 – Marié <input type="checkbox"/> |
|--|------------------------------------|

3 – Veuve / Divorcée       4 – Union libre

Q5S1 : Votre ethnie

1 – Ewondo       2 – Bamiléké

3 – Bassa       4 – Autres

Q6S1 : Votre âge .....

**SECTION II : AMPLEUR DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE EN**  
**DIRECTION DE MBANKOMO**

Q1S2 : Depuis Combien d'années êtes-vous installés dans ce quartier ? .....

Q2S2 : le quartier à votre arrivé était-il occupé par des infrastructures en quantité suffisantes ?

1 – Oui       2 – Non

Q3S2 : si non, quelles sont les zones où l'on retrouvait ces infrastructures ?

1-bordure de routes  2: centre-ville  3 : carrefour  4 : autres

Q4S2 : Quelles sont les zones les plus sollicitées au moment de l'installation ?

1-bordure de route  2-centre-ville  3-partout  4-proximité de Yaoundé

5-autres

Q5S2 : quels sont les modes d'occupation de la terre les plus en vue ici ?

1-habitation  2 : agriculture  3-espace commercial

4-services publics  5 autres

Q6S2 : De nombreuses personnes après-vous se sont installées dans votre quartier ?

1 – Oui       2 – Non

Q7S2 : Quel est votre statut de résidence ?

1 – Propriétaire       2 – Locataire       3 – Squat

Q8S2 : Constatez-vous un rapprochement entre votre quartier et la ville de Yaoundé ?

1 – Oui  2 – Non

Q9S2 Si oui depuis combien d'années ? .....

Q10S2 : Si oui, quel est le rythme de ce rapprochement ?

1 – Faible  2 – Moyen  3 – Elevé

Q11S2 : Comment se manifeste cette extension spatiale ?

1. Mise en valeur de nouveaux espaces
2. Une augmentation de la population dans le quartier.
3. Un échange fréquent entre mon quartier et la ville de Yaoundé.
4. Autres

### SECTION III : DETERMINANTS DE L'EXTENSION SPATIALE

Q1S3 : Pourquoi avoir choisi de s'installer à Mbankomo plutôt que dans d'autres périphéries de Yaoundé ?

1. affinité ethnique
2. Terrains moins chers
3. moins d'embouteillages pour arriver à Yaoundé
4. Sa proximité avec Yaoundé
5. L'existence de nombreux services administratifs
6. De vastes superficies encore disponible
7. Autres

Q2S3 : Comment avez-vous eu accès à une propriété ici ?

1 – Achat  2 – Héritage  3 – Dons  Autres

Q3S3 : Si achat, quelle superficie ? .....(Ha)

Q4S3 : Si achat, dans quel quartier ?

- 1- Mbalgong  2- Nomayos I   
 3- Nomayos II  4- Oveng   
 5- Eloundem I  6- Mbankomo ville

Q5S3 : Quels sont les espaces qui sont la plus sollicités ?

1. Bordure de routes   
 2. Proches du centre-ville   
 3. Proche des services sociaux de base   
 4. Autres

Q6S3 : Quelles sont les personnes qui interviennent dans l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo ?

1. L'état à travers ses démembrements   
 2. La commune   
 3. Les particuliers, les agents immobiliers   
 4. L'Elite   
 5. Les opérateurs économiques   
 6. populations   
 7. Autres

#### **SECTION IV : CONSEQUENCES DE L'EXTENSION SPATIALE SUR LE FONCIER**

Q1S4 : Quels sont les types d'utilisation du sol que vous faites dans votre parcelle de terrain ?

1. Construction maison habitation   
 2. Agriculture   
 3. Commerce   
 4. Autres

Q2S4 : avez-vous suivi la procédure en vigueur pour avoir votre terrain et le sécuriser?

1-oui

2- non

Q3S4 : votre terrain a été obtenu par quel canal ?

1- un intermédiaire  2 -directement chez le vendeur  3 : MAETURE   
4-autres moyens

Q4S4 : si intermédiaire, quelle est votre lien avec lui ?

1 : une connaissance  2 : un inconnu  3 : frère/Sœurs  4 : autre

Q5S4 : si chez le vendeur, quelle est sa qualité ?

1 : administrateur des biens  2 : Héritier  3 : veuve/veuf  4 : Chef du village  5 : Autres

Q6S4 : Votre parcelle a-t-elle un document qui atteste votre propriété ?

1 – Oui  2 – Non

Q7S4 : Si oui, quelle est la nature du document ?

1. Abandon coutumier  2. Titre foncier   
3. Certificat de propriété  4. Autres

Q8S4 : Votre parcelle a-t-elle déjà fait l'objet de conflits fonciers ?

1 – Oui  2- Non

Q9S5 : si oui, quelles sont les sources de conflits ?

1 – Empiètement  2 – Double vente   
3 – Tentative d'expropriation  4-Autres

Q10S4 : Avez-vous intenté une procédure judiciaire face à ce problème ?

1 – Oui  2 – Non

Q11S5 : Si oui, avec qui avez-vous eu ce conflit ?

1 – Voisin  2 – Ancien propriétaire   
3 – Un nouveau requérant  4 Autres

Q12S4 : Si oui, combien de temps vous a pris ce conflit dans les juridictions ?

.....

Q13S4 : Si oui à combien estimez-vous (FCFA) les dépenses consenties à ces procédures ? .....

Q14S4 : Avez-vous les connaissances sur la procédure de sécurisation foncière ?

1 – Oui  2 – Non

Q11S4 : Si non, pourquoi ?

1 – Ignorance  2 – Longue procédure  manque de moyens financiers   
Autres

Q15S4 : Les conflits fonciers ont-elle des conséquences dans votre ménage ?

1 – Oui  2- Non

Q16S4 : Si oui, lesquels ?

1. Pertes financières
2. Incapacité d'investir
3. Pertes de temps
4. Mauvaise ambiance avec le voisinage
5. Autres

#### **SECTION V : STRATEGIES PERMETTANT DE LIMITER LES CONFLITS FONCIERS**

Q1S5 : comment faites-vous pour limiter les conflits fonciers sur votre parcelle ?

1 : j'achète un terrain titré  2 : je me rapproche des services du cadastre pour vérifier la nature du terrain avant achat  3 : j'achète un terrain puis, je lance la procédure d'immatriculation  Autres

Q2S5 : Quelles solutions proposez-vous pour limiter les conflits fonciers ?

- 1 : limitez les doubles vente
- 2 : sécuriser les terrains achetés
- 3 : acheter les terrains lotis
- 4 : Alléger les procédures d'immatriculation
- 5 : procéder à une mise à jour du registre du cadastre de la commune
- 6 : sensibiliser les chefs de quartier/Coutumiers et vendeurs sur les méfaits des doubles vente
- 7:faire la transaction de terrain par devant Notaire
- 8 : autres

## **Annexe 2 : Guide d'entretien**

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LE SOUS-PREFET**

1. Selon vous qu'elle est l'ampleur de l'extension de la ville en direction de MBANKOMO (faible, moyens ou élevé)?
2. Etes-vous souvent régulièrement saisi pour les cas de conflits fonciers ? Si oui, ces conflits opposent quelles catégories de personnes ?
3. Quels sont parmi les secteurs suivants (Mbankomo, Mbalgong, Eloumden 1 et Nomayos) de votre arrondissement les plus en proie aux conflits fonciers par ordre d'importance ?
4. Vous pouvez être estimés à combien le nombre de conflits que vous pouvez régler après 2 mois ?
5. Quelles sont les motifs de conflits fonciers pour lesquels vous êtes souvent saisi ?
5. Comment se passe la résolution des conflits fonciers sur le terrain ?
6. Quelles sont les solutions que vous proposez pour limiter les conflits fonciers ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LE JUGE**

1. parmi les motifs de conflits auxquels votre juridiction est régulièrement saisie, quelle est la part relative aux conflits fonciers ?
2. Quelles sont les catégories de personnes qui sont souvent opposées dans le cas d'un conflit foncier?
3. Quels sont parmi les secteurs suivants (Mbankomo, Mbalgong, Eloumden 1 et Nomayos) de votre arrondissement les plus en proie aux conflits fonciers par ordre d'importance ?
4. Vous pouvez être estimés à combien le nombre de conflits que vous pouvez juger par jour ?
5. Quelles sont les motifs de conflits fonciers pour lesquels vous êtes souvent saisi ?
5. Quelles sont les principales sanctions auxquelles sont exposées les personnes jugées responsables des conflits ?
6. Quelles sont les solutions que vous proposez pour limiter les conflits fonciers ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LE CHEF TRADITIONNEL**

1. parmi les motifs de conflits auxquels votre chefferie est régulièrement saisie, quelle est la part relative aux conflits fonciers ?
2. Quelles sont les catégories de personnes qui sont souvent opposées dans le cas d'un conflit foncier?
4. Vous pouvez être estimés à combien le nombre de conflits que vous pouvez juger par mois?
5. Quelles sont les motifs de conflits fonciers pour lesquels vous êtes souvent saisi ?
5. Quelles sont les principales sanctions auxquelles sont exposées les personnes jugées responsables des conflits ?
6. Quelles sont les solutions que vous proposez pour limiter les conflits fonciers ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LE MAIRE**

1. avez-vous un document de planification qui définit le développement de votre commune ? Si oui, lequel ?
2. Quels sont les différents acteurs qui participent au développement de la commune ?
3. êtes-vous souvent dans l'exercice de vos missions confrontés au cas de conflits fonciers avec vos populations ? Si oui, quelles en sont les raisons?
4. Quelles sont les solutions que vous proposez pour limiter les conflits fonciers ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES SERVICES DECONCENTRES DU MINDUB**

1. Quel est le nombre d'établissements privés et publics créés dans les localités de Mbankomo Villes, Nomayos, Mbalgong, Eloumdem 1, et Oveng ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES SERVICES DECONCENTRES DU MIESSEC**

1. Quel est le nombre d'établissements privés et publics créés dans les localités de Mbankomo Villes, Nomayos, Mbalgong, Eloumdem 1, et Oveng ?

### **GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES SERVICES DECONCENTRES DU MINSANTE**

1. Quel est le nombre de structures de santé privés et publics créés dans les localités de Mbankomo Villes, Nomayos, Mbalgong, Eloumdem 1, et Oveng ?

UNIVERSITE DE YAOUNDE I  
UNIVERSITY OF YAOUNDE I



FACULTE DES ARTS, LETTRES  
ET SCIENCES HUMAINES

FACULTY OF ARTS, LETTERS  
AND SOCIAL SCIENCES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

B.P 755 Yaoundé  
Tél. 22 22 24 05

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

P.O BOX 755 Yaoundé  
Tel. 22 22 24 05

**ATTESTATION DE RECHERCHE**

Je soussigné, **Pr. PAUL TCHAWA**

Chef du Département de Géographie, atteste que

Madame: **FEKYANG MARTINE**

Matricule: **16B655**

Est inscrit(e) au cycle de : **Master** (2021-2022)  
**Spécialité : Marginalités, Stratégies de Développement et Mondialisation.**

Et prépare une thèse sur le sujet: **IMPACT DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE SUR LES COMMUNES ENVIRONNANTES : CAS DES CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO.**

A cet égard, je prie toutes les personnes ressources et tous les organismes sollicités de lui réserver un bon accueil et de lui apporter toute l'aide nécessaire à la réussite de cette recherche dont la contribution à l'appui au développement ne fait pas de doute.

**01 DEC 2022**

Fait à Yaoundé le.....



REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
Paix – Travail – Patrie  
-----  
REGION DU CENTRE  
-----  
DEPARTEMENT DE LA MEFOU ET AKONO  
-----  
ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO  
-----  
SOUS-PREFECTURE DE MBANKOMO  
-----  
SECRETARIAT PARTICULIER  
-----



REPUBLIC OF CAMEROON  
Peace – Work – Fatherland  
-----  
CENTRE REGION  
-----  
MEFOU AND AKONO DIVISION  
-----  
MBANKOMO SUB-DIVISION  
-----  
SUB-DIVISIONAL OFFICE OF MBANKOMO  
-----  
PRIVATE SECRETARIAT  
-----

**AUTORISATION DE RECHERCHE N° 14 /AR/J12.03/SP**

**Le Sous-préfet** de l'Arrondissement Mbankomo soussigné, autorise **Madame FEKYANG Martine**, Etudiante en cycle MASTER à l'Université de Yaoundé I à effectuer des recherches dans l'Arrondissement de Mbankomo plus précisément dans les chefferies traditionnelles, sous le thème « **IMPACT DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE SUR LES COMMUNES ENVIRONNANTES : CAS DES CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO** » en vue de rédiger son mémoire de MASTER II pour une période allant de Décembre 2022 à Février 2023 à compter de la date de signature de la présente autorisation.

En foi de quoi la présente autorisation est établie et délivrée à l'intéressée pour servir et valoir ce que de droit. /-



Mbankomo, le **09 FEV 2023**  
**Le Sous-préfet**

*Nama Cosmas Echeverri*  
Administrateur Civil Principal

**Ampliatiions :**

- Monsieur Maire {pour infos et suivi}
- TOUS Chef village {pour suivi}
- Tous F.M.O {pour infos}

**LISTE DES DIFFERENTES PERSONNES INTERVIEWEES**

<b>Numéro d'ordre</b>	<b>Noms et prénoms</b>	<b>Qualité</b>	<b>Téléphone et signature</b>
1	Mr OWONA	Chef du village Oveng	699 97 13 04 / 672 79 33 83
2	Mr EFFA NYAMA Roger	Chef de groupement de Nomayos	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

## TABLE DES MATIERES

<b>DEDICACE</b> .....	i
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	ii
<b>RESUME</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	iv
<b>SIGLES ET ACCRONYMES</b> .....	v
<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	vi
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	viii
<b>LISTE DES PLANCHES PHOTOS</b> .....	ix
<b>LISTE DES PHOTOS</b> .....	ix
<b>SOMMAIRE</b> .....	x
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	1
1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION .....	1
2. DELIMITATION DU SUJET .....	1
2.1. Délimitation thématique .....	1
2.2. Délimitation spatiale.....	2
2.3. Délimitation temporelle.....	3
3. CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE .....	3
3.1 Approches explicatives des problèmes fonciers .....	3
3.1.1. L'approche économique .....	3
3.1.1.1. Théorie de la rente foncière .....	3
3.1.1.2. Théorie évolutionniste du foncier .....	4
3.1.2. L'approche démographique.....	5
3.1.2.1. La Théorie de la Transition Démographique.....	5
3.1.3. Théorie des systèmes .....	7
3.2 Synthèse empirique de la revue de littérature.....	8
3.2.1. Le foncier : une sensibilité mondiale.....	8
3.2.2. Facteurs et acteurs responsables des problèmes fonciers .....	9
3.2.3. Les problèmes fonciers et leurs impacts.....	12
4. PROBLEMATIQUE .....	16
5. QUESTIONS DE RECHERCHE.....	19
6.1. Question principale.....	19
6.2. Question spécifiques.....	19
6. HYPOTHES DE RECHERCHE .....	20
6.1. Hypothèse générale .....	20

6.2. Hypothèses spécifiques .....	20
7. OBJECTIFS DE RECHERCHE.....	20
7.1 Objectif principal.....	20
7.2. Objectifs spécifiques .....	20
8. CADRE CONCEPTUEL DE L'ETUDE .....	21
8.1. Définition des concepts .....	21
8.2. Schéma conceptuel .....	24
8.3 : Opérationnalisation des concepts .....	25
8.3.1 Opérationnalisation de la variable dépendante : Conflits fonciers .....	25
8.3.2 Opérationnalisation de la variable indépendante : extension spatiale .....	25
9. INTERET DE L'ETUDE .....	26
9.1 .Intérêt scientifique .....	26
9.2. Intérêt pratique .....	27
10. METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE.....	27
10.1. La démarche .....	27
10.2. La collecte des données .....	27
10.2.1. La collecte des données secondaires .....	27
10.2.1.1. La recherche documentaire.....	27
10.2.2. Collecte des données primaires .....	28
10.2.2.1. Les données qualitatives.....	28
10.2.2.1.1. L'exploration et l'observation sur le terrain .....	28
10.2.2.1.2. Les concertations directes.....	28
10.2.2.2. Les données quantitatives.....	30
10.2.2.2.1. Plan d'échantillonnage .....	30
10.2.2.2.1.1. Base de sondage .....	30
10.2.2.2.1.2. Choix du site d'échantillonnage .....	30
10.2.2.2.1.3. Détermination de la taille de l'échantillon et méthode d'échantillonnage .....	30
10.2.2.2.1.4. Population cible .....	32
11. METHODES ET TECHNIQUES D'ANALYSE DE DONNEES.....	32
11.1. La cartographie des phénomènes à étudier.....	32
11.1.1. La cartographie thématique .....	32
11.1.2. Etude diachronique de l'occupation du sol de l'arrondissement de Mbankomo .....	33
11.2. Le traitement et analyse des données socio-économiques.....	33
12. PRESENTATION SYNOPTIQUE DE LA RECHERCHE.....	35
<b>CHAPITRE 1 : L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE EN DIRECTION DE MBANKOMO.....</b>	<b>37</b>
1.1. Ampleur de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo .....	37

1.1.1. Perception des habitants au sujet du rapprochement Yaoundé- Mbankomo .....	37
1.1.2. Perception des habitants sur la période de constatation du rapprochement Yaoundé- Mbankomo.....	38
1.2. L'Extension urbaine du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé entre 1985 et 2022 .....	39
1.3. Une Extension différenciée de Yaoundé vers Mbankomo au fil du temps .....	40
1.3.1. Une lente évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 1985 et 2000 .....	40
1.3.2. Une évolution rapide de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2000 et 2005 .....	41
1.3.3. Une régression de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2005 et 2015 .....	42
1.3.4. Une reprise de l'augmentation de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 2015 et 2022 .....	43
1.3.5 Synthèse de l'évolution de l'extension du front Sud-Ouest de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo entre 1985 et 2022 .....	45
1.4. Manifestation de l'extension spatiale de la ville de Yaoundé en direction de Mbankomo ....	46
1.4.1. La mise en valeur de nouveaux espaces .....	46
1.4.2. Un échange fréquent entre Yaoundé et Mbankomo .....	46
1.5. Facteurs de l'extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo .....	47
1.5.1 Augmentation de l'effectif de la population et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo.....	47
1.5.2 Affinité ethnique et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo .....	48
1.5.3 Qualité de la route, proximité et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo. ....	48
1.5.4 Vente de terrain, disponibilité de l'immobilier pour location et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo .....	49
1.5.4.1 Prix de vente de terrain dans l'arrondissement de Mbankomo.....	50
1.5.4.2. Superficie de terrains sollicités dans l'arrondissement de Mbankomo .....	51
1.5.4.3. Zones sollicitées pendant l'achat de terrain dans l'arrondissement de Mbankomo .....	52
1.5.4.4. Types d'utilisations faites des espaces sollicités .....	52
1.5.5 Présence des infrastructures sociales de base et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo.....	54
1.6. Hiérarchisation des facteurs explicatifs de l'extension spatiale de Yaoundé en direction de Mbankomo.....	54
1.7. Populations et structures contribuant à l'extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo.....	55
1.7.1 : Populations et extension urbaine dans l'arrondissement de Mbankomo.....	56
1.7.1.1. Personnes originaires de la Commune et personnes récemment installées dans la Commune .....	56
1.7.1.1.1. Profil sociodémographique, culturel et économique des vendeurs .....	57
1.7.1.1.2. Profil sociodémographique, culturel et économique des acheteurs/locataires de terrain ou de maisons .....	60

1.7.1.3. Les autorités traditionnelles.....	61
1.7.2 : les autres acteurs de l'extension spatiale.....	62
1.7.2.1 Les services de sécurité publique.....	62
1.7.2.2 Les établissements de micro-finances (EMF).....	63
1.7.2.3. Les établissements d'hébergement/restauration/loisirs.....	63
1.7.2.4. Les promoteurs de santé.....	64
<b>CHAPITRE 2 : LES CONFLITS FONCIERS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO : UNE RESULTANTE DE L'EXTENSION SPATIALE DE YAOUNDE.....</b>	<b>67</b>
2.1. Le marché foncier à Mbankomo.....	67
2.1.1. La pluralité des arrangements marchands : ventes « mortes » et ventes « vivantes ».....	67
2.1.1.1. Les ventes « mortes » : transferts définitifs de droits fonciers.....	67
2.1.1.2. Les ventes « vivantes » : pacte de rachat.....	68
2.1.2. Les raisons de la vente des terres : une majorité de vente liée à la précarité.....	69
2.1.3. Patrimoine foncier et vente de terre.....	70
2.2. Conflits et sécurisation foncière : éléments de cadrage.....	70
2.2.1. Les conflits fonciers liés aux transactions foncières résultant de l'extension spatiale de Yaoundé.....	70
2.2.1.1. Typologie de conflits fonciers à Mbankomo.....	71
2.2.1.1.1. Des conflits principalement intrafamiliaux.....	71
2.2.1.1.2 Deux types de conflits : contestation de la légitimité du vendeur et tensions sur les termes des transactions passées.....	72
2.2.1.3. Des conflits sur la légitimité de la vente : contestations du « droit de vendre ».....	72
2.2.1.1.4. Les conflits sur la nature du transfert.....	74
2.3. Caractérisation des conflits sur les transactions.....	76
2.3.1. La fréquence des conflits fonciers concernant les transactions.....	76
2.3.2. Les éléments déclenchant les litiges.....	77
2.3.2.1. La réalisation d'aménagements, le labour, la plantation d'arbres : autant de manières de signifier ouvertement un désaccord.....	77
2.3.2.2. Les dépassements de limite/empiètements.....	78
2.3.2.3. Les doubles ventes.....	79
2.4. Mode de règlement des conflits fonciers à Mbankomo.....	80
2.4.1 Mode de gestion conventionnel.....	81
2.4.1.1 L'amiable.....	81
2.4.1.1.1 Particularités d'un outil de gestion et de délimitation des parcelles entre paysans.....	82
2.4.1.2. Juridictionnel.....	83
2.4.2. Mode de gestion illégal (non conventionnel).....	84
2.4.3 Aucun mode de gestion.....	85
<b>CHAPITRE 3 : LES CONSEQUENCES DES CONFLITS FONCIERS ET LES STRATEGIES POUR LES LIMITER.....</b>	<b>88</b>

3.1. Parties en conflit.....	88
3.1.1. Conflits entre Etat et autochtones.....	88
3.1.2. Conflits entre autochtones et élite .....	89
3.1.3. Conflits entre autochtones .....	90
3.1.1.4. Conflits entre autochtones et allogènes .....	91
3.2. Des conflits fonciers aux nombreuses conséquences .....	92
3.2.1. Le démembrement familial.....	93
3.2.2. Les pertes financières .....	94
3.2.3. Incapacité à investir.....	96
3.2.4. Pertes de temps .....	97
3.3. Stratégies permettant de limiter les conflits fonciers.....	97
3.3.1. Stratégies orientées vers les populations .....	98
3.3.1.1. L'immatriculation des terres.....	98
3.3.1.2. Marquage de la propriété par des « plaques informatives » .....	98
3.3.1.3. Concertation familiale avant toute vente .....	99
3.3.2. Stratégies proposées aux pouvoirs publics .....	99
3.3.2.1. Sensibilisation des populations par les autorités locales .....	99
3.3.2.2. Planification de l'occupation des sols par la Mairie d'Arrondissement .....	99
3.3.2.3. Amélioration des conditions de vie des populations locales .....	100
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>102</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>103</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>110</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>122</b>