

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

Paix-Travail-Patrie

UNIVERSITE DE YAOUNDE I

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

UNITÉ DE RECHERCHE ET DE FORMATION
DOCTORALE EN SCIENCES HUMAINES ET
SOCIALES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



REPUBLIC OF CAMEROON

Peace-Work-Fatherland

UNISERSITY OF YAOUNDE I

POST GRADUATE SCHOOL FOR
THE SOCIAL AND EDUCATIONAL
SCIENCES

DOCTORAL RESEARCH AND TRAINING
UNIT FOR SOCIAL
AND EDUCATIONAL SCIENCES

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

**FONCIER ET DEVELOPPEMENT A SANGMELIMA
(REGION DU SUD CAMEROUN)**

Mémoire de Master en Géographie soutenu le 10 Juillet 2024

Spécialité : Dynamiques Urbaines et Rurales (DUR)

Par

MVONDO ANGOUNOU Nelson

Matricule : 17G705

Licencié en Géographie Physique

JURY

PRESIDENT : Benoit MOUGOUE
Maitre de Conférences

EXAMINATEUR : NNOMENKO'O Eric Joseph
Chargé de Cours

RAPPORTEUR : MEDIEBOU CHINDJI
Maitre de Conférences

Université de Yaoundé I

Université de Yaoundé I

Université de Yaoundé I



Année Académique 2023-2024

ATTENTION

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

Par ailleurs, le Centre de Recherche et de Formation Doctorale en Sciences Humaines, Sociales et Éducatives de l'Université de Yaoundé I n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

DEDIACE

A

Mes parents, ANGOUNOU AKAM Nicolas Narcis et KENFACK Helene. Chers parents, ce document est l'un des résultats de vos multiples efforts à mon endroit. Merci beaucoup !

REMERCIEMENT

Je remercie d'abord l'éternel Dieu tout puissant, pour l'aboutissement de ce travail. Ma reconnaissance va à l'endroit de mon encadreur Pr MEDIEBOU CHINDJI, qui a pris sur elle la responsabilité de superviser cette recherche, et m'a toujours considéré comme son propre fils. Merci au Pr Paul Tchawa, qui malgré les lourdes charges du Ministère de l'environnement, de la protection de la nature et du développement durable, nous a toujours accordé son temps précieux. A tous les Enseignants du Département de Géographie. Particulièrement les Professeurs : Mougoue Benoit ; Moupou Moïse ; Roger Ngoufo ; Youta Happi ; Clement Nkwemoh ; Bernard Tchuikoua ; Ojuku Tiafack ; Deffo Louis ; Simeu Kadem ; feux : Pr Jean Louis Ndogmo et Kengne Fououdop. Les Docteurs : Nnomenko'o Eric Joseph ; Ndjeussi Yves ; Mabou Blaise ; Wuchu ; Ndi Roland ; Bouba Dieudonné ; Voundi Eric ; Njiembokue Jinette ; Piepouou L ; Kemoe E ; Ndam Iliassou ; Tende Renz ; Ndjouonang H ; Biyo'o Landry. A nos aînés : Mr Kamga Erick Donald ; Mme Tcheutchoua Céline. Messieurs : Duval T ; Mbukwe L ; Dongmo W ; Akamba G ; Ateba J ; Mindjeme W ; Adangoye C ; Avore J et tous ceux dont je n'ai pas pu nommément citer. Pour avoir participé chacun dans sa spécialité et son niveau à ma formation.

A toute ma famille, notamment à Mes frères et sœurs : Feu Nguimgo Yannick ; Angounou Zeukeng Aurelien ; Mbozo'o Larissa ; Abbé Angounou Essam Paul ; Oko Lysanie ; Sontia Jaures. A Mes oncles et tantes : Mr Akam Essam Désiré et son épouse Mme Ngono Josiane ; Mr Andjongo Martial et son épouse Mme Eboutou Valentine ; Mr Donfack Guy et son épouse Mme Matcheuo Caroline ; Mr Nguimgo Yves ; Mme Kenfack Yvonne et tous ceux dont je n'ai pas cité les noms. Merci à ma très grande famille !

Aux personnalités du MINDEF : Le Colonel Beko'o Abondo Raymond Jean Charles et son épouse Dr Sii Marie Pascale ; le Capitaine Mekondane MBA Max ; Mr et Mme Yongwa Bambe.

Aux personnalités du MINESUP/DAOU/SDAE : Dr Enyegue Solange epse Balla ; Mme Nna Annick epse Mba ; Mme Fontcha ; Mme Amatala ; Mme Enih Gladys ; Mme Tita ; Mme Sandra ; Mr Thyérie ; et tous les autres personnels. Merci pour votre soutien immense dans mes cursus : scolaire et académique.

Merci à tous mes amis : Zame Levy ; Faassi Jaudrelle ; Minthou Nyobe ; Nyobé Emilien ; Awoa Landry ; Mvondo Junior ; Mvomo Florent ; Mekong Jordan ; Ze Destin ; Ricardo G ; Evina F ; Ebo'o Simon ; Mildred ; Amba Serge ; Helene Schweisfurth ; Gabin Ehlermann. Pour votre soutien et assistance fraternels.

Je remercie : *BETARESILIENCE* ; *NELGA* ; *AJEF Cameroun* ; *NeroTechnology* pour leur soutien scientifique. Je ne saurai oublier ma maitresse de l'école primaire feu Mme Rosalie pour sa souplesse.

Merci aux communautés locales de Sangmélina pour leur accueil pendant l'étude de terrain. Je présente mes sincères excuses à tous ceux dont je n'ai pas pu mentionner ici. De près et de loin je vous remercie !

RESUME

La mise en valeur d'un espace est une volonté majeure pour tous acteurs du développement. Malgré les textes et lois, les conférences et sommets à l'échelle internationale et nationale relatifs au foncier, la commune de Sangmélina connaît plusieurs problèmes liés à la terre. Ce qui handicape le développement durable. Ce mémoire intitulé: « **Foncier et développement à Sangmélina (région du Sud Cameroun)** » apporte une réponse à la question principale de recherche qui est celle de savoir : dans quelle mesure le foncier influence-t-il le développement de Sangmélina ? L'objectif principal visé est de montrer et analyser l'importance capitale du foncier sur la croissance économique et le bien-être des populations de Sangmélina. Ainsi découlent plusieurs hypothèses dont la principale stipule que : les problèmes fonciers constituent une entrave au le développement de Sangmélina. La vérification de ces hypothèses nous a invité à collecter les données qualitatives et quantitatives, que nous avons traité, analysé sous forme de cartes, diagrammes et tableaux. Les résultats obtenus renseignent que, la récurrence des problèmes fonciers, dérive principalement du passage des colons dans cette localité ; du non-respect ou de l'ignorance des textes fonciers camerounais ; et des logiques d'acteurs contradictoires. La situation actuelle montre que l'apport de la terre dans le revenu individuel annuel est supérieur à 50% pour 68% des enquêtés. Cependant, la sécurisation foncière est rare dans cette localité, les populations se plaignent : du coût extrême du titre foncier, de la procédure d'obtention très longue, c'est pourquoi 86.26% n'en ont pas ; de l'accaparement des terres par les personnes morales (églises ; entreprises privées) et l'Etat. Aussi les femmes, les jeunes et personnes handicapées ont un accès limité à la terre. Alors, ces éléments donnent naissance aux conflits qui obstruent le développement local. Ces problèmes entraînent des conséquences sur les plans socioéconomiques et environnemental à Sangmélina. Toutefois, pour que le foncier puisse jouer son rôle en tant qu'élément indispensable pour le développement durable, Il faut pour les autorités étatiques : vulgariser l'information, dans le but de sensibiliser les populations sur l'importance du titre foncier ; revoir non seulement la répartition spatiale des infrastructures, mais aussi les prérogatives accordées aux acteurs moraux ; élaborer une charte foncière communale, cadrant avec celle du MINDCAF. Pour les populations locales : se regrouper en associations (GIC ou GEC) sera une force, et permettra de titrer collectivement leurs terres ; éviter les doubles et ventes anarchiques des terres pourra limiter les litiges. Pour ne citer que ceux-là.

MOTS CLES : Foncier, développement, problèmes fonciers

ABSTACT

The development of a space is a major desire for all stakeholders in development. Despite the texts and laws, conferences and summits on the scale international and national relating to land, the commune of Sangmélima knows several land-related problems. This hamper local, even sustainable, development. This dissertation entitled: "**Land and development in Sangmélima (southern region of Cameroon)**" provides an answer to the main research question which is to know: to what extent does land influence the development of Sangmélima? The main objective is to show and analyze the capital importance of land for economic growth and the well-being of the people of Sangmélima. This results in several hypotheses, the main of which states that: the problems land constitute an obstacle to the development of Sangmélima. The verification of these hypotheses invited us to collect qualitative and quantitative data, which we processed, analyzed in the form of maps, diagrams and tables. The results obtained indicate that the recurrence of land problems mainly derives from passage of settlers in this locality; non-compliance or ignorance of the texts Cameroonian land; and contradictory land stakeholder logics. The situation current situation shows that the contribution of land to annual individual income is greater than 50% for 68% of respondents. However, land insecurity is a reality in this locality, the populations complain: of the extreme cost of the land title, of the procedure. very long, which is why 86.26% do not have one; land grabbing by legal entities (churches or private companies) and the State. Also, women, young people and disabled people say they have limited access to land. So, these elements give rise to conflicts that obstruct local development. These problems lead to consequences on the socio-economic and environment in Sangmélima. However, so that land can play its role in as an essential element for sustainable development, it is necessary for the authorities states: popularize information, with the aim of raising awareness among populations about the importance of land title; review not only the spatial distribution of infrastructure, compensation; but also the prerogatives granted to the actors moral; develop a municipal land charter, consistent with that of MINDCAF. For local populations: coming together in associations (GIC or GEC) will be a strength, and will allow them to collectively title their land; avoid duplicates and anarchic sales land can limit disputes. To name but a few.

Keywords: Land, development, land issues

SOMMAIRE

NOTE SERVICE.....	i
DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS.....	iii
RESUME.....	iv
ABSTRACT.....	v
SOMMAIRE.....	vi
LISTE DES FIGURES.....	vii
LISTE DES TABLEAUX.....	ix
LISTE DES PHOTOS.....	x
LISTE DES PLANCHES PHOTOS.....	xii
LISTE DES ABBREVIATIONS ET ACCRONYMES.....	xiii
INTRODUCTION GENERALE.....	1
CHAPITRE I : ETAT DES LIEUX DU FONCIER SUR LE DEVELOPPEMENT A SANGMELIMA.....	41
CHAPITRE II: LA PLACE DU FONCIER DANS LE DEVELOPPEMENT A SANGMELIMA.....	76
CHAPITRE III: ACTEURS ET PROBLEMES FONCIERS DANS LA VILLE DE SANGMELIMA.....	98
CHAPITRE IV: CONSEQUENCES DES PROBLEMES ET STRATEGIES DURABLES POUR UNE GESTION FONCIERE PROPICE AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX A SANGMELIMA.....	130
CONCLUSION GENERALE.....	150
BIBLIOGRAPHIE.....	153
ANNEXES.....	i
TABLE DES MATIERES.....	xxx

LISTE DES FIGURES

Figure 1: Localisation de la ville de Sangmélina.....	Erreur ! Signet non défini....6
Figure 2 : Types d'acteurs majeurs pour le commerce et les échanges fonciers.....	18
Figure 3 : Schéma du développement durable à la confluence de trois préoccupations dites « trois piliers du développement durable ».....	26
Figure 4 : Composantes de la démarche hypothético-déductive.....	32
Figure 5 : Carte altimétrique de Sangmélina.....	43
Figure 6 : Hydrographie de Sangmélina.....	47
Figure 7 : Population de la commune de Sangmélina par classe d'âge et par sexe.....	49
Figure 8 : Répartition de la population enquêtée par ethnies.....	50
Figure 9 : Le revenu mensuel des personnes enquêtées	56
Figure 10 : Formes d'appropriation de la terre à Sangmélina.....	70
Figure 11 : Usage fait de l'espace occupé.....	72
Figure 12 : Causes de la rapidité de la croissance socio spatiale de Sangmélina	<u>78</u>
Figure 13 : Apport de la terre dans le revenu individuel annuel des populations de Sangmélina.....	83
Figure 14 : Prix du m ² de terrain à Sangmélina.....	84
Figure 15: Plan d'Occupation du Sol de Sangmélina en 2000.....	88
Figure 16 : Plan d'Occupation du Sol de Sangmélina en 2023.....	89
Figure 17 : Importance du foncier sur le développement local à Sangmélina.....	90
Figure 18 : Raison de la non vente de son terrain.....	95
Figure 19 : Région d'origine des enquêtés.....	96
Figure 20 : La personne qui solde beaucoup plus les problèmes dans votre localité.....	105
Figure 21 : Document qui atteste que le terrain vous appartient.	117
Figure 22 : Somme dépensée pour avoir le titre foncier	118

Figure 23 : Réponse sur l'accès à la terre des femmes, des jeunes, des handicapées et des personnes adultes(sanshandicapephysique)àSangmélina.....	112
Figure 24 : Régime matrimonial des ménages enquêtés	113
Figure 25 : Acteur le plus frustrant.....	115
Figure 26 : procédures d'obtention du titre foncier avant et depuis le décret de 2005.....	117
Figure 27 : Avis des enquêtés sur le dédommagement.....	118
Figure 28 : Grands foyers de problèmes fonciers à Sangmélina	128
Figure 29 :Statut social ou situation matrimoniale des enquêtés.....	131
Figure 30 : Nature du terrain exploité par les femmes	131
Figure 31 : Ampleur des problèmes fonciers sur les activités personnelles des enquêtés.....	132
Figure 32 : Nombre de personnes ayant déjà vendu; loué leur tertrain ou pas.....	133
Figure 33 : Raison de vente de son terrain.....	134
Figure 34: Conséquences négatives de la vente, et exploitation anarchiques des terres à Sangmélina.....	135
Figure 35 : Niveau d'instruction de la population enquêtée.....	137
Figure 36 : Principe de la décentralisation de la gestion foncière.....	140
Figure 37 : Raisons du déguerpissement.....	141
Figure 38 : Droit foncier favorable au développement harmonieux de Sangmélina.....	142
Figure 39: Potentiels espaces à aménager à Sangmélina.....	143

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: opérationnalisation de la variable indépendante foncier	20
Tableau 2 : opérationnalisation du concept sécurisation foncière.....	22
Tableau 3: opérationnalisation du concept problèmes fonciers	23
Tableau 4: Opérationnalisation de la variable dépendante : développement	27
Tableau 5: Stratification de la zone d'étude.....	35
Tableau 6: Effectif des ménages à enquêtés par strate dans la zone d'étude	36
Tableau 7: Récapitulatif des ménages à enquêtés par quartier.....	37
Tableau 8: Tableau synoptique de le recherche	40
Tableau 9: Evolution de la population de la région du Sud par recensement	49
Tableau 10 : Diversité des textes et lois en matière foncière au Cameroun (<i>Voir annexe VI</i>).....	60
Tableau 11: Evolution de la tenure foncière au Cameroun	65
Tableau 12: Causes de la rapidité de la croissance socio spatiale de Sangmélina.....	78
Tableau 13: prélèvements fiscaux imposés en fonctions des opérations foncières.....	86
Tableau 14: Coûts de la taxe foncière	86
Tableau 15 : Tarifs journaliers attribués aux membres de la commission consultatives	110
Tableau 16 : Durée moyenne des opérations de bornage en fonction des superficies	110

LISTE DES PHOTOS

Photo 1: Forêt tropicale congolaise sempervirente	45
Photo 2 : Rivière Afamba au cœur de l'espace	46
Photo 3 : Rivière Lobo en milieu périphérique	46
Photo 4 : Elevage de la volaille	54
Photo 5 : Pisciculture	54
Photo 6 : Artisanat	54
Photo 7 : Transport	54
Photo 8 : Petite table commerciale à Akon	55
Photo 9 : Petite étagère commerciale et vente du bois à Etunlinga	55
Photo 10 : Restaurant dans le quartier Bitom	55
Photo 11 : du marché vivrier de Sangmélima	55
Photo 12 : Drapeau allemand implanté dans la localité Otoakam depuis 1940	58
Photo 13 : Eglise catholique bâtie en 1936 à Otoakam	58
Photo 14 : Entrée de l'école normale de Foulassi	59
Photo 15 : Bâtiments de l'école normale de Foulassi	59
Photo 16 : Eglise protestante construite en 1944	59
Photo 17 : Champ de manioc en milieu rural	73
Photo 18 : Palmeraie en milieu rural	73
Photo 19 : Agriculture maraichère à Etunlinga	73
Photo 20 : Agriculture urbaine	73
Photo 21 : Logement sociaux	77
Photo 22 : Université Inter-Etats Cameroun Congo	77
Photo 23 : Marché moderne	77
Photo 24 : Hôpital de référence	77
Photo 25 : Logements en constructions dans le quartier Bitom à Sangmélima	82
Photo 26 : Palmeraie de la mission catholique	85
Photo 27 : Cacaoyère de la mission catholique	85

Photo 28 : Maison construite en plein marécage dans le quartier Minkongo à Sangmélina	92
Photo 29 : Mairie de Sangmélina	99
Photo 30 : Construction d'un squatter dans le quartier Bitom	103
Photo 31 : plaque indiquant les édifices de l'église adventiste dans son siège à Avebe.....	104
photo 32 : Vue interne de la cathédrale abandonnée.....	114
Photo 33 : Vue latérale	114
Photo 34 : Vue de face externe.....	114
Photo 35 : Plaque indiquant les services de l'église catholique	114
Photo 36 : Monument du chef de l'Etat en construction.....	119
Photo 37 : Tombes obstruées	119
Photo 38 : Maison à libérer	119
Photo 39 : Chambres en location.....	119
Photo 40 : Marché moderne vu externe	121
Photo 41 : Marché moderne vue interne	121
Photo 42 : Usine de transformation du manioc en farine vu	121
Photo 43 : Usine de transformation du manioc en farine vu	121
Photo 44 : Usine chinoise n°1 du village	122
Photo 45 : Parc de repos des grumiers	122
Photo 46 : Maison fissurée à Mang.....	122
Photo 47 : Usine chinoise n°2 du village Mang.....	122
Photo 48 : Grumier en activité	123
Photo 49 : Usine chinoise des eaux à Monavebe	123
Photo 50 : Maison entièrement détruite par l'Etat à Akon.....	126
Photo 51 : Rareté de bâtis dans certains quartiers à Sangmélina : cas de Source	127
Photo 52 : Cas de Akon II	127
Photo 53 : Cas de Akon V	127
photo 54 : Cas de Etunlinga	127
Photo 55 : Cas de Otoakam	127

LISTE DES PLANCHES PHOTOS

Planche 1: Grandes rivières qui dominant l’hydrographie de l’espace urbain de Sangmélina	46
Planche 2: Elevage, artisanat et transport à Sangmélina.....	54
Planche 3: Le commerce à Sangmélina	55
Planche 4: Communauté presbytérienne de Foulassi.....	59
Planche 5: Espaces agricoles.....	73
Planche 6: Grands édifices de développement à Sangmélina	77
Planche 7: Palmeraie et cacaoyère de la mission catholique dans les quartiers Akon et Otoakam.....	85
Planche 8: Chantier abandonné par l’église catholique	114
Planche 9: Monument du chef de l’Etat dans le quartier Mefo.....	119
Planche 10: Projets achevés, occupant grandement l’espace à Sangmélina mais non opérationnels.....	121
Planche 11: Saturation des villages et quartiers par des sociétés privées	122
Planche 12: Saturation de l’espace à Mang, Bidjôm et Monavebe par les acteurs moraux.....	123
Planche 13: Quelques maisons construites sans permis de bâtir à Sangmélina.....	127

LISTE DES ABBREVIATIONS ET ACCRONYMES

- **AMCHUD**: African Ministers Conference on Housing and Urban Development
- **BID** : Banque Islamique de Développement
- **BUCREP** : Bureau Central pour les Recensements et Études de la population
- **CEC** : Capacité d'Échange Cationique
- **CED** : Centre pour l'Environnement et le Développement
- **CEFAC** : Centre de Formation des animateurs chrétiens
- **CERFEDH** : Cercle Camerounais de Réflexion sur les Questions Foncières
- **CERF** : Centre d'Échange et de Ressources Foncières
- **CETIC** : Collège d'Enseignement Technique Industriel et Commercial
- **CFPE** : Centre de Formation Professionnel d'Excellence
- **CLD** : Cadre et Lignes Directrices
- **CNPS** : Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
- **CTFD** : Comité Technique Foncier et Développement
- **DD** : développement durable
- **DD des impôts** Délégation Départementale des Impôts
- **DDEPDED** : Délégation Départementale de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable
- **DDMINCAF** : Délégation Départementale du Ministère du Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières
- **DDMINH DU** : Délégation Départementale du Ministère du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
- **DEUC** : Diagnostic de l'Espace Urbain Communal
- **DIC** : Diagnostic de l'Institution Communale
- **DSCE** : Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi
- **DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- **ENS** : École Normale Supérieure

- **EPC** : Église Presbytérienne Camerounaise
- **EPF** : remembrements et le portage foncier par les Établissements publics fonciers
- **ETA** : École Technique d'Agriculture
- **FALSH** : Faculté des Arts Lettres et Sciences Humaines
- **FAO** : Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture
- **FCFA** : Franc des colonies Françaises d'Afrique
- **GIC** : Groupement initiative commune
- **GIE** : Groupement d'Intérêt Économique
- **GIEC** : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
- **GLTN** : le Réseau mondial d'outils fonciers
- **GPS** : (Global Positioning System)
- **HYSACAM** : Hygiène et Salubrité du Cameroun
- **INS** : Institut National de la Statistique
- **IRD** : Institut des Recherches pour le Développement
- **LGAF** : Cadre d'analyse de la gouvernance foncière
- **MAETUR** : Mission pour l'Aménagement et Équipement des Territoires Urbains et Ruraux
- **MINADER** : Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
- **MINAT** : Ministère de l'Administration Territorial
- **MINDCAF** : Ministère des domaines du cadastre et des affaires foncières
- **MINDEVEL** : Ministère de la Décentralisation et du Développement Local
- **MINESUP** : Ministère de l'Enseignement Supérieur
- **MINFI** : Ministère des finances
- **MINHDU** : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
- **MINSANTE** : Ministère de la Santé Publique
- **OCDE** : Organisation de Coopération et de Développement Économique
- **ODD** : Objectifs de Développement Durable
- **OHI** : Organisation hydrographique internationale
- **OMD** : Objectifs du Millénaire pour le Développement
- **ONG** : Organisation Non Gouvernementale
- **ONU** : Organisation des Nations Unies
- **ONU-Habitat** : Programme des Nations Unies pour les établissements humains

- **OSM** : Open Street Maps
- **PAMOCCA** : Projet d'Appui à la Modernisation du Cadastre et au Climat des Affaires
- **PCD**: Le Plan Communal de Développement
- **PDL** : Plan de Développement Local
- **PDU** : Plan Directeur d'Urbanisme
- **PIB** : Produit Intérieur Brut
- **PL** : Plan de Lotissement
- **PNAPCM** : Projet National d'Amélioration de la Production des Cultures Maraichères
- **PNB** : Produit National Brut
- **PNDP** : Plan National pour le Développement Participatif
- **POS** : Plan d'Occupation du Sol
- **PPP** : partenariat public privé
- **PS** : Plan Secteur
- **RN9** : Route Nationale numéro9
- **SDAU** : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
- **SEM** : Syndicats Mixtes ou Sociétés d'Economie Mixte
- **SIBIM** : Société Industrielle du Bois Missoko et Frères
- **SIC** : Société Immobilière du Cameroun
- **SMS** : Short Message Service
- **SND30** : Stratégie Nationale de Développement à l'horizon 2030
- **SODENKAM** : Société de Développement du Nkam
- **SOTRAMAS** : Société de Transformation du Manioc de Sangmélina
- **UIECC** : Université Inter-états Cameroun Congo
- **UN-GGIM** : Groupe d'experts sur la gestion et l'administration des biens fonciers Comité d'experts sur la gestion de l'information géo spatiale à l'échelle mondiale
- **UY1** : Université de Yaoundé I

INTRODUCTION GENERALE

Les objectifs du développement durable (ODD) des Nations Unies sont une exigence, un souhait, voire une condition d'existence non seulement pour le développement des pays du Sud, mais également pour ceux du Nord. À la différence de la croissance économique qui est un phénomène quantitatif d'accumulation de richesses, le développement englobe des bouleversements plus grands. C'est un phénomène qualitatif de transformation sociale incluant l'éducation, la santé, la protection de la biodiversité (Philippe, 2008). Cependant, tout développement passe par la terre. Car les ressources qu'elle regorge constituent des principales richesses qui mobilisent les agriculteurs, éleveurs et acteurs économiques majeurs. Les droits d'accès, d'usages, et de transfert de ces ressources constituent les préoccupations majeures des usagers. Ils sont une source principale de tumultes entre ces derniers et les autres acteurs de développement (Saïdou, 2015). Au Cameroun, comme partout en Afrique, la terre a une valeur divinatoire et traditionnelle. Le passage du Colon a changé la vision ancestrale des Etats africains à l'endroit de la terre. Ainsi plusieurs textes ont vu le jour, s'opposant partiellement ou totalement à la déontologie coutumière (dualisme légal camerounais). Cette situation accentue des conflits dans la société, handicapant ainsi le développement durable des territoires. Cela est sans doute l'une des raisons pour lesquelles le Ministère des domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF) a suspendu la vente des terres sur le domaine national de première catégorie dans 21 départements du Cameroun dont le Dja et Lobo, la Lekie ... (*Cameroon tribune*, 2022). A l'image de la commune de Sangmélina chef-lieu du département du Dja et Lobo dans la région du sud-Cameroun, l'insécurité foncière accompagnée de l'accaparement des terres et bien d'autres éléments opposent les acteurs de développement à Sangmélina. Si la terre principale support de l'agriculture devient déjà sujette de conflit, quel sera donc le devenir de cette localité où 140 sur 160 ménages enquêtés (87,5%) sont nourris par la terre.

I. CONTEXTE GENERAL ET JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET

I. 1. Contexte générale

La question foncière est au centre du développement durable tant pour les pays développés que pour ceux en voie de développement. Presque chaque aspect de l'urbanisation est lié à cette question. L'utilité des caractéristiques physiques telles que collines, vallées, lignes côtières et cours d'eaux sont tous des éléments déterminés par le traitement réservé à la question foncière (Amchud, 2010). En réalité, la terre donne également un sentiment d'appartenance et d'identité. Elle imprègne les processus de planification et de financement du développement durable. Le foncier est donc le support de toutes activités de production et, un facteur crucial de production de richesses (Mediebou. C, 2019). C'est ce qui justifie la récurrence des colloques, sommets et conférences à plusieurs échelles : giga-échelle (niveau international), méga-échelle (niveau régional), méso-échelle (niveau national) et micro-échelle (niveau local), portant sur l'importance du foncier dans les projets de développement. Nous citons successivement les conférences sur l'habitat (Habitat I Canada 1976 ; Habitat II Turquie 1996 ; Habitat III Equateur 2016). Ces colloques, sommets et conférences ont eu lieu, dans le but de placer la terre au centre du développement durable.

En Afrique la terre a un caractère sacré. Avoir plusieurs terres ou une grande superficie est un prestige, signe de pouvoir et de richesse. Le foncier est le support de l'activité agricole. Cette dernière est une activité économique fondamentale dans la plupart des pays en développement car sa contribution à la formation du Produit Intérieur Brut (PIB) est non négligeable par rapport à d'autres secteurs d'activité. Le continent Africain a organisé, des ateliers à l'échelle du continent à propos de la terre. Nous citons ainsi : En Afrique Australe, l'atelier de Windhoek (Namibie, Aout 2007) ; pour l'Afrique de l'Est Kigali (Rwanda, Janvier 2008) ; pour l'Afrique de l'Ouest, Ouagadougou (Burkina Faso, Avril 2008) ; en Afrique Centrale Yaoundé (Cameroun, 6 au 8 Aout 2008) ; et pour l'Afrique Nord en septembre 2008. Nous citons également des conférences sur l'habitat : la conférence de Nairobi au Kenya et celle de Abuja au Nigeria, 2008. L'on note aussi quatre (04) éditions de la Conférence sur la Politique Foncière en Afrique (CLPA) dont la dernière a eu lieu en 2021 à Kigali (Rwanda), organisées par le Centre Africain de Politique Foncière (CAPF).

Au Cameroun, le droit foncier est caractérisé par la cohabitation du droit coutumier d'une part et celui dit moderne d'autre part. L'ordonnance N° 77-1 du 10 Janvier 1977 fait de l'immatriculation une preuve unique et globale de la propriété étant donné que la tradition aussi a sa loi. Cela relève donc d'une gestion biennale de la terre. Par conséquent cette réalité laisse croire une succession des logiques et intérêts différents, ce qui engendre la polémique sociale.

Sangmélina ville du Sud Cameroun, est le théâtre de plusieurs problèmes fonciers à mobiles divers. Nous citons entre autres : frustration des locaux par les acteurs moraux ; ventes anarchiques, la difficile obtention du titre foncier, la spoliation, marginalisation ; implantation chaotique des infrastructures et bien d'autres. Trouver des solutions est une exigence incontestable. La présente recherche a pour objectif d'analyser le contexte foncier à Sangmélina et placer la terre au centre des travaux d'aménagement ; et du développement durable dans la localité.

I. 2 Justification du choix du sujet

Le sujet : « Foncier et développement à Sangmélina (région du Sud Cameroun) » est le choix de notre étude pour plusieurs raisons : d'emblée la terre est au centre des politiques de développement dans le monde en général et au Cameroun en particulier. Aussi elle est à la fois source et support de toutes activités de production. De même le foncier favorise la cohésion sociale, le vivre ensemble, la croissance économique et de la réduction de la pauvreté. Selon les textes traditionnels et modernes, tout Homme a le plein droit de bénéficier de ce bien naturel. Mais la marginalisation d'une certaine catégorie de personnes, la mauvaise volonté des uns et des autres, la difficulté d'obtention d'un titre foncier, l'emplacement des institutions, engendrent des conflits qui influencent grandement sur la décentralisation et le développement local.

Sangmélina, ville carrefour et cosmopolite, car relie tout le pays des autres nations (Gabon, Guinée Equatoriale, Congo Brazzaville). De par sa position géographique, l'accroissement démographique est très exponentiel, la ville est très convoitée par des étrangers, venant hors des régions et pays divers. Alors la terre est un enjeu capital face à, cette urbanisation accélérée, pour mieux gérer une population large et divergente. Les propriétaires terriens et autres acteurs fonciers se sentent menacés face à ces situations. Il est donc nécessaire de gérer durablement le foncier pour un développement harmonieux.

II. DELIMITATION DU SUJET

La délimitation de l'étude se fera sur un triple plan : thématique, spatial, et temporel,

II.1 Délimitation thématique :

Le foncier est une préoccupation d'envergure mondiale et constitue un facteur important des dynamiques socio-spatiales, piliers du développement. Cette thématique mobilise les connaissances dans plusieurs disciplines dont : la Géographie, l'Economie, la Sociologie, l'Anthropologie, les Sciences Juridique et Politique, l'Histoire, et bien d'autres.

Parler du foncier dans la commune¹ de Sangmélina, nous permettra d'avoir une vision claire sur sa gestion, et ses retombées sur le développement. Au détriment du fait que l'aménagement n'est pas planifié, le Plan d'Occupation du Sol (POS) pas respecté dans cette localité, les natifs et allogènes se disent également lésés, dominés, victimes de l'urbanisation non contrôlée et ne rythmant pas avec les services sociaux de bases (points d'eaux, écoles primaires/ secondaire...etc.). Malgré la réglementation mise en vigueur, bon nombre de personnes occupent les terres écologiquement fragiles, et les zones à risques (terrains non titré, terrain litigieux, absence du permis de bâtir...etc.). Les modalités d'acquisition et du contrôle de la terre, qu'ils soient régis par des droits d'usage ou de pleine propriété, sont à la base de la formation des sociétés et de leur occupation de l'espace. En effet avoir un titre foncier ou une parcelle de terre est une grande difficulté pour les acteurs à Sangmélina. La terre en tant que facteur de production, support de vie. Elle unie, rassemble, facilite l'intégration, renforce les liens culturels, le vivre ensemble, la croissance économique, est plutôt devenue la cause des lamentations des populations.

Il est donc important pour nous de tabler sur cette thématique, en limitant notre recherche sur les problèmes liés à l'aménagement ou l'urbanisation, et leurs conséquences sur le développement de la ville de Sangmélina.

¹ Dans ce texte, l'institution Communale communément appelée " *Mairie* ", s'écrit par un "C" capital. Elle se distinguera ainsi de la commune comme espace géographique qui s'écrit par un "c" minuscule.

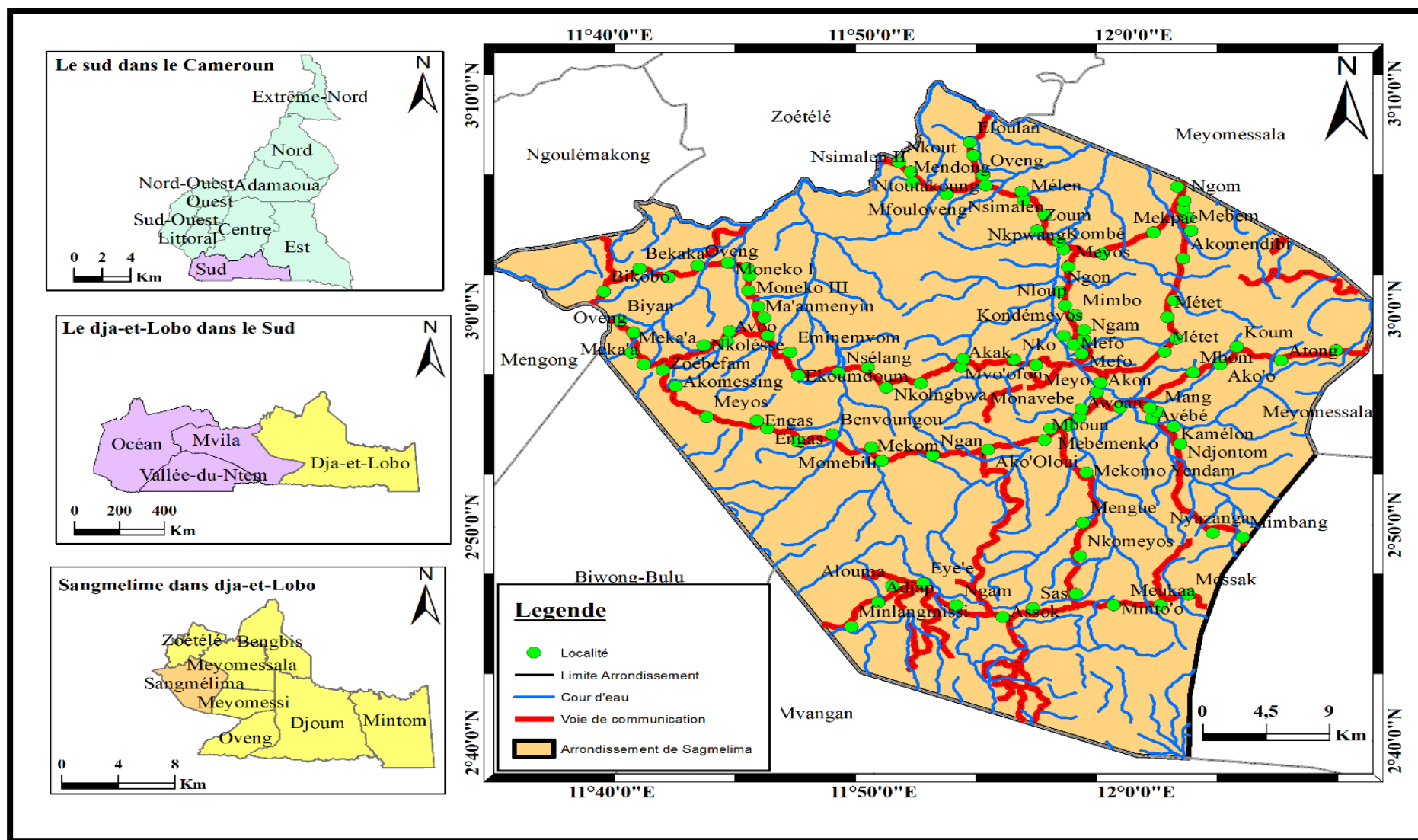
II.2 Délimitation spatiale

Le Plan Communal de Développement (PCD) nous présente la ville comme étant le chef-lieu du département Dja et Lobo région du Sud Cameroun. Elle est une ville carrefour reliant les autres arrondissant à la capitale Yaoundé, et le reste du Cameroun aux pays : Gabon, Guinée Equatoriale, Congo Brazzaville elle est limitrophe :

- au Nord par la Commune de Zoétélé;
- au Nord-Ouest par la Commune de Ngoulemakong ;
- au Sud-Est par la Commune de Meyomessi;
- au Sud-Ouest par la Commune de Mvangan ;
- à l'Est par la Commune de Meyomessala;
- à l'Ouest par les Communes de Mengong et de Biwong-Bulu (PCD Sangmélima 2015).

Selon le Bureau Central Des Recensements Et Des Etudes De Population (BUCREP, 2010), outre la zone urbaine et ses 23 quartiers, la Commune de Sangmélima compte 93 villages regroupés en cinq (05) cantons à savoir : Tekmo, Ndou-Libi, Mefo, Afamba-Libi et Nlobo-Nlobo. La principale langue locale parlée ici est le Bulu.

Située à 175 km au Sud-Est de Yaoundé sur la RN9 et à 105 km d'Ebolawa, la ville de Sangmélima, chef-lieu de la Commune qui porte le même nom est situé entre le 2°56' de latitude Nord et le 11°59' de longitude Est. Siège des institutions du Département du Dja et Lobo (Région du Sud-Cameroun). Elle a été créée en 1907 par l'Administration coloniale allemande. Elle couvre une superficie d'environ 2931 km² pour une population de 144 918 habitants. (BUCREP 2010 ; Google earth, janvier 2022) (Figure 1).



Source : INC 2014, données landsat(usgs), plus enquête de terrain 2022

Figure 1: Localisation de la ville de Sangmélina

II.3 Délimitation temporelle :

Cette étude couvre la période allant de 1907 date de la création de la ville de Sangmélina Jusqu'à nos jours. Mais nous allons beaucoup plus nous appesantir sur la borne du troisième millénaire : 2000-2023. Nous avons pris cette borne chronologique car, les problèmes fonciers à Sangmélina tirent leur source du passage des missionnaires colons dans la localité vers le XX^{ème} siècle. Encore appelée ville carrefour, Sangmélina devient de plus en plus convoité, après l'annonce par le Chef d'Etat de la mise en place des grands projets structurants dont l'arrivée des institutions vers les années 2000. Nous citons entre autres : l'hôpital de référence ; la cathédrale ; l'université inter-Etats Cameroun-Congo ; les usines, sociétés et institutions diverses. Ces établissements ont renforcé la récurrence des conflits, la chasse des terres en milieu urbain, péri-urbain et rural, marquée par la difficulté des natifs à s'adapter face à cette urbanisation rapide. Cela est d'actualité et impacte sur le développement local jusqu'à nos jours.

III. PROBLEMATIQUE :

Les pays en voie de développement, ceux émergents, et les supères puissances développées tous et chacun à son niveau vise une croissance économique plus élevée, exponentielle et un développement meilleur. Cela impose donc une application véritable des Objectifs de Développement Durable (ODD)². Cette situation d'envergure mondiale, accorde une place importante à la terre, ressource économique naturelle, et support de plusieurs éléments très indispensables à l'Homme tels que : le logement, activités agricoles, élevage et bien d'autres. Le but de respecter la terre est au carrefour d'enjeux identitaires, de pouvoir et de richesse (Shipton et Goheen, 1992). Une multitude d'acteurs interviennent donc, mais n'ayant pas les mêmes compétences ou pouvoir, c'est ce qui transforme l'espace foncier à la jungle où : « la loi du plus fort reste et demeure la meilleure ». Les plus forts sont alors permis de tout faire sans se soucier des autres, ils dictent leurs lois différentes de celles reconnues. Ce qui engendre la révolte des marginalisés (C.Mvogo, janvier 2023).

² Objectifs de Développement Durable sont au nombre de 17. Adoptés par l'ONU en 2015, ils constituent l'agenda 2030, qui associe à chaque objectif des cibles à atteindre à l'horizon 2030, en vue d'« éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la prospérité pour tous ».

D'après le rapport de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (ONU-FAO) en Mai 2012 : le respect des institutions publiques, privées, communautaires, et des autochtones dans la gestion foncière favorise l'accès équitable aux terres et aux forêts. Cependant, le foncier étant lié au développement sous-entend donc qu'une gestion précaire des terres induira immédiatement à un développement précaire.

De par son importance, elle est souvent source de conflits et crises ce qui influence grandement le développement local. La problématique de développement durable au Cameroun se résume donc à plusieurs problèmes liés au foncier : C'est la raison pour laquelle le Ministère des domaines du cadastre et des affaires foncière (MINDCAF) a suspendu la vente des terres dans 21 départements du Cameroun, le Vendredi 28 Avril 2022 à 13h 41mn. Dans le but de limiter les ventes illégales des terres du domaine national. Soit environ 37% des départements du territoire national. Il s'agit entre autres : du Dja et Lobo ; de l'Océan ; la Lekié...et bien d'autres. (*Cameroon tribune*, 2022).

Sangmélima, chef-lieu du département du Dja et Lobo, est totalement concerné par les problèmes liés au foncier et cette situation constitue l'un des plus grands obstacles au développement local. Actuellement à Sangmélima, la croissance démographique due à l'exode rural, à l'installation des étrangers (venant des autres régions et pays) et l'avènement de grandes institutions accorde une grande attention à la terre dans cette localité. En effet la superposition du droit moderne sur celui traditionnel laissant les chefs de village et quartiers périphériques aucun pouvoir sur leur propre territoire ; l'aménagement urbain anarchique marqué par l'installation des populations dans les zones à risque d'où la naissance des bidonvilles ; la dégradation de l'environnement ; les conflits entre acteurs fonciers ayant des intérêts différents ; la marginalisation des femmes, des pauvres, et des handicapés dans l'accès à la terre ; la pression du milieu urbain sur celui rural ; l'implantation des infrastructures ; les problèmes de dédommagements, de limites, doubles ventes, l'influence extrême des acteurs moraux sur la populations et bien d'autres. Constituent des sérieux obstacles au développement et à la croissance économique car les ODD numéro 5 « égalité entre les sexes » et, le numéro 10 « inégalités réduites » sont bafoués.

Ce qui précède nous fait reconnaître que le foncier occupe une place prestigieuse dans le processus d'aménagement et le développement local. Ceci en tant que source de production et

support d'activités économiques. A Sangmélina, l'on observe une multitude d'acteurs fonciers, ayant des logiques divergentes. Ce qui donne naissance aux litiges et conflits divers. Les antagonistes sont : les populations (natifs et étrangers), l'Etat, les acteurs moraux (églises, sociétés privées). Tout cela entrave l'harmonie, la paix et la sécurité sociale, augmente la pauvreté, la déforestation, obstrue la croissance économique, et le développement local.

A la suite de ce constat il est important de résumer notre problématique sur le : comment faire pour une gestion foncière favorable au développement harmonieux à Sangmélina ? Nous avons voulu pour cette étude avoir plusieurs approches. La première prend en compte l'état des lieux du foncier sur le développement ; la deuxième montre la place du foncier dans le développement ; la troisième présente les acteurs et problèmes fonciers ; et la quatrième repose sur les conséquences des problèmes, et stratégies durables pour une gestion foncière propice au développement de Sangmélina.

IV. QUESTIONS DE RECHERCHE :

IV.1 Question générale :

Dans quelle mesure le foncier influence-t-il le développement de l'arrondissement de Sangmélina ?

IV.2 Questions spécifiques :

- Quel est l'état des lieux de la gestion foncière à Sangmélina ?
- Quelle est la place du foncier dans le développement dans cet arrondissement ?
- Quels sont les acteurs impliqués dans la gestion foncière, leurs logiques et les problèmes générés à Sangmélina ?
- Quelles sont les conséquences des problèmes fonciers et les perspectives durables pour une gestion foncière inclusive dont propice au développement à Sangmélina ?

V. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

V.1 objectif général :

Analyser l'influence du foncier au développement de la ville de Sangmélima.

V.2 Objectifs spécifiques :

- Faire un état des lieux de la gestion foncière sur le développement à Sangmélima.
- Montrer la place du foncier dans le développement à Sangmélima.
- Présenter les acteurs impliqués dans la gestion foncière, leurs logiques et les problèmes générés dans la ville de Sangmélima.
- Dégager les conséquences des problèmes fonciers et trouver des perspectives pour une gestion foncière inclusive et un développement harmonieux à Sangmélima.

VI. HYPOTHESE DE RECHERCHE

VI.1 HYPOTHESE générale

Les problèmes fonciers constituent une entrave sur le développement de la ville de Sangmélima.

VI.2 Hypothèse spécifiques :

- Le foncier est très sollicité à Sangmélima et influence le développement local
- Le foncier relève d'une importance capitale pour l'harmonie sociale, et la croissance économique à Sangmélima, il conditionne le développement de cette ville.
- Les acteurs fonciers à Sangmélima ont des logiques divergentes ce qui crée plusieurs problèmes dans la localité.
- Les problèmes fonciers freinent le développement à Sangmélima et, plusieurs perspectives doivent être mises en place afin de faire de la terre un véritable pilier du développement durable dans cette commune.

VII. REVUE DE LA LITTÉRATURE :

La littérature est immense sur la question foncière et le développement. Dans le cadre de la littérature consacrée au présent sujet. Il est intéressant de dégager trois principales logiques ou rubriques : le foncier comme pièce maitresse du développement durable ; l'action des acteurs fonciers peut influencer positivement ou négativement les activités économiques d'une localité ; les problèmes fonciers engendrent des conséquences socio-économiques et environnementales néfastes sur le développement local.

VII.1 Le foncier comme pièce maitresse du développement durable :

L'importance de la terre repose sur les dynamiques et les enjeux qui la composent. Que ce soit en milieu aquatique ou terrestre, en zone urbaine ou rurale, le foncier est incontournable.

Dans cette rubrique, Moïse Moupou (2010) dans « *la sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun* ». Donne à la terre une place très importante dans la réduction de la pauvreté, voire l'épanouissement de l'Homme. En effet l'auteur illustre le cas spécifique des populations des monts Mandara dans l'Extrême-Nord Cameroun, qui ayant refusé de quitter le sommet des montagnes vue leur très forte densité, pour l'aval vide d'Hommes. De peur de perdre leurs plantations, et autres activités économiques nécessaires pour leur survie. Elles ont préféré le risque de vivre sur l'amont que de laisser leurs habitations, et plantations déjà bien établies en descendant sur les plaines. Cela relève donc de « La superposition des droits et le non-respect de ceux-ci tant par l'État que par les populations et favorise l'insécurité foncière. ».

Selon Vincent et Ouédraogo (2008), les enjeux liés à la terre en Afrique sont plus que jamais d'importance. Ils sont perçus à travers l'évolution des contextes internationaux qui fait apparaître de nouveaux défis fonciers, dont l'ampleur reste encore incertaine. Dans cette logique, la dimension démographique est primordiale et d'ici 2030, de nombreux pays africains connaîtront en suivant le modèle de croissance agricole actuel, un taux d'utilisation théorique des terres compris entre 75 et 100%. Alors que les rivalités foncières locales étaient dans le passé, atténuées par un contexte de relative abondance des terres, la dynamique de saturation de l'espace va mettre en question la variabilité des exploitations familiales et constitue une menace réelle pour la croissance économique et l'harmonie sociale. Bien plus, il est souligné ici que l'importance de l'inapplicabilité

de la qualité des législations pour lutter contre les spéculations foncières. Cela laisse des nouveaux facteurs de consommation foncière dans la région Ouest Africaine ainsi que l'absence d'une bonne régulation étatique. Un facteur favorisant l'accès très limité des pauvres et des femmes à la terre, cette dernière étant une actrice très indispensable dans la mise en valeur du sol par l'agriculture. De même il est précisé que les marchés fonciers informels deviennent des sources de conflits et freinent le développement.

Roger Ngoufo, (2010) dans « *opposition entre domaines forestiers permanents et non permanent au Cameroun : source de perpétuelle tension à l'interface concessionnaires-populations locales* ». Fait une analyse entre l'implantation des usines et les conséquences sur les activités économiques de la localité ; l'harmonie sociale et ; l'emploi des jeunes. Selon lui dans la plupart des cas, la population locale face à l'implantation d'une structure est souvent victime, et non bénéficiaire. Ainsi en dehors de la destruction de l'environnement, et pollution les riverains se disent souvent d'intimidés. Il souligne que : « les populations ne désarment pas, car la forêt est pour elles non seulement l'unique source de survie, mais aussi le levier devant impulser leur développement socioéconomique.

Pour Durand Lasserre et La Vigne Deville (2008), cité par Molemba, (2016). Le foncier est lié avec les politiques de développement dans la mesure où : l'accroissement démographique, l'accès à la terre et au logement pour tous, la conciliation de la croissance économique et la réduction des inégalités, La maîtrise de l'urbanisation, la distribution et répartition des services sociaux en milieu urbain et rural. Sont tous des éléments liés à la terre, et par ailleurs des défis du développement local.

Selon Catherine Delhay (2017) dans « *développement local et approche territoriale du développement* » : le territoire est lui-même un acteur de son propre développement. L'espace est un élément important dans la manière de penser et d'approcher le développement local. La terre regroupe tous les acteurs impliqués dans des projets de développement (ONG, élus locaux, cadres des collectivités territoriales ou du secteur privé, agents des ministères, organisations internationales, organisations communautaires et paysannes etc.).

Cette rubrique d'auteurs nous a permis de mieux comprendre l'importance primordiale de la terre dans le processus du développement.

VII.2 l'action des acteurs fonciers peut influencer positivement ou négativement les activités économiques d'une localité tout dépend de leurs stratégies :

D'après C. CAMARA (2006) ; les stratégies développées et mises en œuvre par les acteurs dans le règlement des conflits portent sur le choix des instances d'arbitrage, la formation de groupes stratégiques et les pratiques de corruption. Le processus de règlement d'un conflit implique plusieurs instances d'arbitrage. Il n'est pas rare qu'un même conflit passe plusieurs fois auprès d'une même instance d'arbitrage après avoir été soumis à d'autres instances. Les trajectoires des conflits combinent à la fois les instances d'arbitrage coutumières et étatiques sans pour autant garantir leur résolution définitive. La décision d'un acteur ou d'un groupe d'acteurs de porter un conflit à l'arbitrage d'une institution juridictionnelle donnée plutôt qu'à telle autre juridiction ne se fait pas de façon fortuite. C'est une stratégie que l'acteur met en œuvre en sollicitant dans un premier temps, la juridiction auprès de laquelle il espère obtenir satisfaction à la suite du processus d'arbitrage. Ce choix dépend des ressources dont dispose le plaignant, à savoir son capital économique, son capital relationnel (les liens sociaux) et son capital cognitif. Le capital cognitif désigne tout simplement les connaissances théoriques et empiriques que possède un individu sur le fonctionnement d'une instance d'arbitrage donnée.

Selon le Muer (2002), les stratégies ou logiques des acteurs sont de deux catégories : la catégorie des stratégies d'accès à la terre et celle de contrôle et réglementation foncière. D'une manière générale, selon l'auteur, les stratégies d'occupation de la terre, un peu partout en Afrique se traduisent par un marquage de plus en plus systématique de l'espace, les dispositions de la jachère, l'occupation des bas-fonds jadis inoccupés avec l'installation des cultures maraîchères, la remise en cause de certaines modes d'accès à la terre (don, emprunt, etc.).

Les stratégies d'accès à terre. Avec J.M.Fotsing (1994), les stratégies d'accès à la terre sont classées suivant les acteurs qui s'affrontent. Elles sont variées et inspirées des logiques individuelles ou collectives, coutumière ou étatiques. Traditionnellement, en Afrique, la terre est un bien collectif de tous les habitants. Chaque individu peut recevoir en jouissance une parcelle aux ressortissants (entre chefferies, entre familles, puis entre les membres de la famille) qui désirent exploiter une parcelle de terre. La soumission aux règles communautaires a longtemps maintenu

une relative cohésion sociale et préservé la crise foncière. Avec les enjeux individuels font disparaître la logique d'appropriation collective des terres.

Juridiquement, les dispositions foncières de l'administration, les diverses stratégies actuellement déployées dans la course à l'occupation des terres résultent de la confusion des droits fonciers dont les conséquences sont entre autres, les inégalités, les conflits fonciers, etc.

Le terme de « groupe stratégique » correspond ici à la définition que lui donne J.P Oliver De Sardan (1995) à savoir « une agrégation d'individus qui ont globalement, face à un « problème » une même attitude, déterminée largement par un rapport social similaire à ce problème (il faut entendre ici "rapport social" au sens large, qui peut être un rapport culturel ou symbolique comme politique et économique) ». Concrètement, la formation des groupes stratégiques dans la résolution des conflits consiste pour chacun des protagonistes directement concernés par le conflit, de mobiliser le plus grand nombre de personnes possible dans le but de montrer aux instances d'arbitrage qu'il jouit d'une reconnaissance sociale. Outre le nombre, l'importance des personnes mobilisées est aussi déterminante. Cette importance se mesure par le poids politique ou l'influence que ces personnes ont dans l'arène villageoise et même au-delà.

Les pratiques de corruption dans les processus de règlement des conflits considérées ici par l'auteur, s'inscrivent dans un sens large. Elles concernent toute attitude d'un acteur ou d'un groupe d'acteurs directement ou indirectement concerné par le conflit, visant à entraver ou à biaiser l'objectivité de la procédure de résolution du conflit. La corruption se présente sous diverses formes. On peut y regrouper les cadeaux, les présents, les dons, le copinage. Le clientélisme, ainsi que le trafic d'influences, la menace et l'intimidation (Molemba, 2010).

Cette catégorie d'auteurs nous ont permis d'affirmer que les acteurs fonciers sont également ceux de développement, ainsi les stratégies qu'ils mettent en place ont une influence faste ou néfaste sur le développement local. Cela nous a également permis de mener une analyse clairvoyante sur les logiques d'acteurs fonciers dans notre zone d'étude.

VII.3 les problèmes fonciers engendrent des conséquences socio-économiques et environnementales néfastes sur le processus du développement local.

Il s'agit ici de mettre l'accent sur la capacité des problèmes liés à la terre, à troubler la paix, le vivre ensemble, la croissance économique, la stabilité écologique et à exposer les populations aux risques naturels divers dans le milieu tant urbain que rural.

Dans ce sens, MEDIEBOU.C (2021) dans « *Problématique foncière relative à l'occupation de l'espace autour des monts Mbankolo et Akok-Ndoué à Yaoundé* » montre que, la croissance démographique dans la majorité des villes camerounaises, entraîne une urbanisation non contrôlée, et surtout anarchique. A cela s'ajoute, l'accaparement des terres par des plus nantis, les multiples déguerpissements dus à l'aménagement, ou à l'implantation des institutions dans les milieux urbains et ruraux. Cette triste situation expose les moins-nantis, et les pousse à s'installer dans des zones à risque, voire écologiquement fragiles. Le cas de l'occupation des monts et bas-fonds par les populations dans la ville de Yaoundé en est une illustration tangible. Ainsi, la population est non seulement exposée aux risques naturels, celle-ci dégrade également l'écologie, à travers l'exploitation abusive des marécages par les cultures maraîchères. Pour l'auteur : « *Il y a ensuite les chutes de blocs favorisés par des versants rocheux et qui engendrent des chutes de pierres. Pour le cas précis des inondations, il s'agit d'un débordement des eaux qui submerge les terrains environnants ; détruisant tout au passage et causant parfois des pertes en vies humaines.* ».

Pour M. Dong Mougol (1990), dans « *de la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des bamilékes et leurs voisins* », la promiscuité d'un peuple à forte densité humaine à l'égard de ses voisins. En effet, le fait pour les populations de l'ouest Cameroun notamment les Bamilekés de convoiter de nouvelles terres à l'échelle nationale cause souvent des « crises interethniques ». L'auteur évoque ainsi certains faits historiques : la localité de Tombel, proche du pays bamiléké, fut l'une des destinations des populations bamiléké qui s'installaient sur les terres fertiles du Mont Koupé depuis les années 1940. Ils furent grossis par la vague venue en 1955, terre au. Les autochtones bakossi n'ont pas hésité à accuser les Bamiléké d'avoir exporté le terrorisme dans leurs villages dans le but avoué de leur faire peur et s'emparer de leurs terres par la force ». Toujours dans la même lancée : « La dégradation de la situation économique du Cameroun a malheureusement obligé la SODENKAM à mettre d'abord son personnel en congé technique en 1987, puis à déposer son bilan ». Les services de cadastre très actifs au temps de la SODENKAM

se désengagèrent ; laissant la gestion des terres de Nkondjock à la compétence de la sous-préfecture locale (M. Dong Mognol, 2007 : 418).

Matondi et al. (2011) identifient à la terre des terres comme une nouvelle forme de colonialisme. Selon cette prémisse, l'achat massif des terres dans les pays en développement par les pays riches et émergents régénère une dynamique néocoloniale (Leahy, 2009). Où la prise de contrôle du territoire et conséquemment des sols, de l'eau et des ressources remettent en cause la souveraineté alimentaire et l'accès démocratique aux ressources (Desmarais, 2008). De plus, ces auteurs ne sauraient passer sous silence les impacts potentiels sur les moyens et conditions d'existence des communautés locales, sur l'environnement, ainsi que sur la sécurité alimentaire : les transactions foncières, ou l'accaparement des terres, engendrent des déplacements forcés pour les communautés qui se voient refuser l'accès aux terres, ce qui demeure le seul moyen d'existence pour trois personnes sur quatre habitant une zone rurale (Gunasena, 2003).

Cette revue littéraire est importante pour nous, car nous a permis de faire l'inventaire des travaux existants en lien avec notre thème, pour mieux orienter notre apport sur le sujet. Il sera important pour nous dans le cadre de cette étude d'insister outre, sur l'influence du foncier sur le développement local, mais aussi de faire des propositions pouvant faire du foncier un pilier de développement.

VIII. CLARIFICATION CONCEPTUELLE ET THEORIQUE :

Pour éviter certaines confusions, et dans le but de mieux expliquer notre sujet, une clarification de quelques concepts et théories sera importante pour nous.

VIII .1-Clarification conceptuelle :

Notre sujet intitulé : « Foncier et développement à Sangmélina (région du Sud Cameroun) », a deux (02) variables. Une indépendante : le foncier, et une autre dépendante : le développement. Dans le but de mieux orienter notre travail, nous allons définir et circonscrire les concepts qui gravitent notre sujet.

VIII .1.1 Le foncier :

Ce concept est polysémique et sa définition évolue au fil du temps. Etymologiquement, le mot foncier vient du Latin “*fundus*” qui veut dire “fond de terre” Cela signifie littéralement « *un bien lié à la terre* » (Encarta, 2010). Pour Vincent Renard, le terme foncier (anciennement fonsier) est issu de l'ancien français fonds, dérivé à l'aide du suffixe -ier au sens de « relatif à un fonds de terre », puis de “fons”, fonds + suffixe -ier au sens de « *relatif au fond, de la nature de quelque chose, de quelqu'un* ». Le mot français fond (anciennement fons, fonds) remonte au gallo-roman “FUNDU”, du latin fundus, -i « *fond de quelque chose* » : récipient, mer, pays, organe du corps, etc. Ici le foncier est considéré comme la base de toutes activités économiques, étaie de l'écologie, de la biodiversité, de l'économie, et de la société humaine entière.

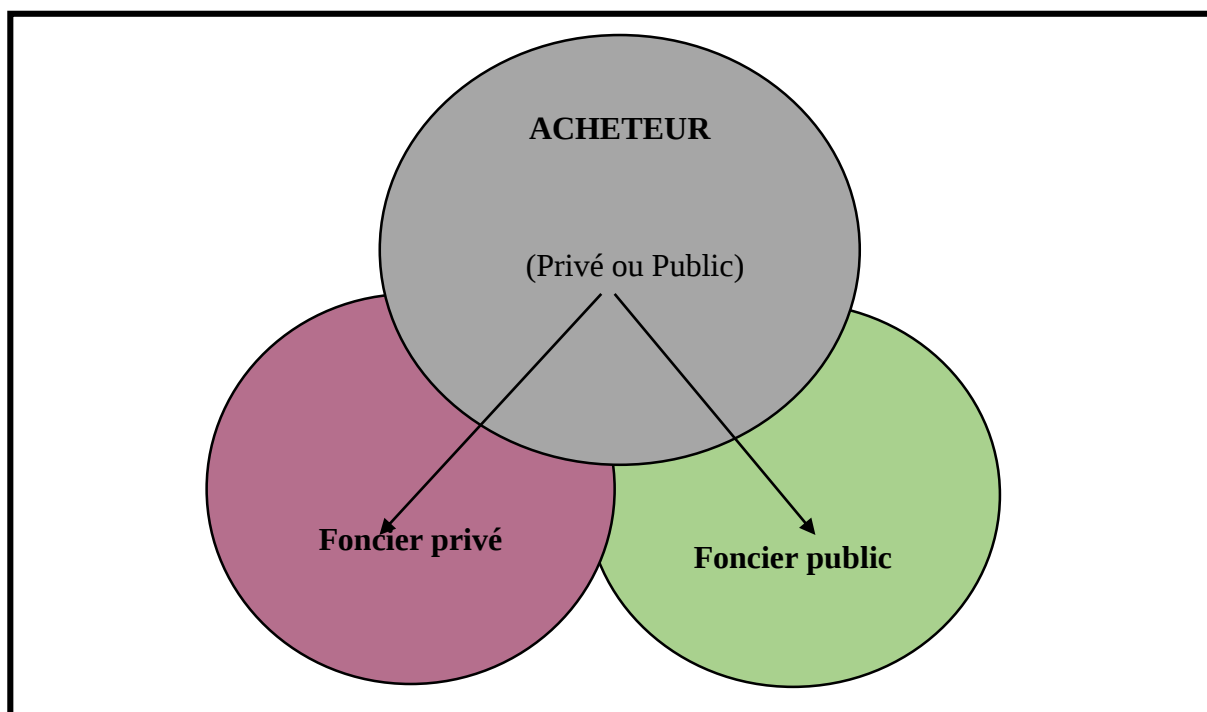
Selon la FAO (2012), le foncier est l'ensemble de liens qui se nouent entre les individus et la terre ainsi que toutes les ressources renouvelables ou non dont elle est le support. C'est la pluralité des droits individuels et collectifs : dimension immatérielle et matérielle. Le foncier apparaît donc ici comme un ensemble d'avantages ou de biens que l'Homme bénéficie de la terre.

Selon le *Vocabulaire foncier* de Joseph Comby, Dans son acception première, le foncier désigne la terre (et par extension, les constructions, aménagements et les ressources naturelles qui sont dessus), non pour elle-même, mais en tant que fonds d'une exploitation ou d'une rente. Il n'y a pas de foncier sans une notion d'appropriation et de valorisation. Dans l'étude du foncier, le cadre juridique et économique sont intimement liés. Sans droit d'appropriation (individuelle ou collective), une terre n'a aucune valeur particulière. Ceci dit, lorsque le foncier sort du champ juridique, elle sort également du champ économique.

La Déclaration de Vancouver adoptée par la première Conférence sur l'Habitat en 1976 a reconnu que la terre est l'un des éléments fondamentaux des établissements humains. Ainsi, le foncier est reconnu à ce niveau comme support des bâtis, bâtiments, des infrastructures au sens large et global. La Conférence Habitat II en 1996, considère le foncier comme élément indispensable pour l'épanouissement des populations rurales et urbaines. (Rapport AMCHUD, 2010 Bamako). Le foncier est une ressource surfacique support d'activités humaines : Sur une « planète finie » où la population augmente rapidement, le foncier apparaît comme une ressource finie, non renouvelable.

Vincent Renard (2005) ; Thirion, Julie (2007), Considèrent le foncier comme un bien commerciale, mettant en scène plusieurs acteurs. D'où les notions de : Propriétaire foncier,

propriété foncière, Taxe foncière. Le schéma présentant trois items et types d'acteurs majeurs pour le commerce et les échanges fonciers se présente comme suite (Figure 2).



Source : Vincent Renard (2005), Wikipédia (2023), et réajusté par MVONDO ANGOUNOU Nelson 2023

Figure 2 : Types d'acteurs majeurs pour le commerce et les échanges fonciers

L'auteur de Cette figure nous montre que la réalité des frontières entre le public et le privé est plus complexe, avec les syndicats mixtes, les sociétés d'économie mixte (SEM), les remembrements et le portage foncier par les Établissements publics fonciers (EPF), le partenariat public privé (PPP) etc.

D'après le rapport du Consortium de L'Agence Française de Développement (AFD) ; le Comité Technique Foncier et Développement (CTFD) ; le Hub Rural ; Le Ministère Des Affaires Etrangères Européens, dénommé Grain de sel n° 57 (janvier – mars 2011). Le foncier est « l'ensemble des règles qui définissent les droits des hommes, des groupes sociaux et des institutions sur la terre et les ressources naturelles qu'elle porte. Ces règles déterminent la nature de ces droits, comment ils sont distribués entre les différents acteurs, comment ils sont garantis et administrés ». La terre ici revêt une valeur juridique, socioéconomique et culturelle. Car elle favorise : « *le maintien de la paix sociale, les droits de l'homme et la sécurité alimentaire, la*

gestion durable des ressources naturelles, la décentralisation, l'aménagement et le développement économique des territoires, etc. ».

Nous allons nous inscrire dans le cadre de notre étude sur la définition proposée par la FAO. Qui considère le foncier comme un l'ensemble de liens qui se nouent entre les individus et la terre ainsi que les ressources renouvelables dont elle est le support. C'est un ensemble d'avantages ou de biens que l'Homme bénéficie de la terre. Il sera important pour nous de considérer la définition étymologique du foncier. Le concept foncier est donc considéré dans le cadre de notre travail comme : la base de toutes activités, étaie de l'écologie, de la biodiversité, de l'économie, et de la société humaine entière (Tableau 1).

Tableau 1: opérationnalisation de la variable indépendante foncier

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Le foncier	Socioéconomique	Valeur et Importance	-taux d'occupation et d'exploitation du sol - processus d'occupation -mode d'usage - activités économiques dominante
		Disponibilité et conflits/litiges	-nombre de personne doté d'un titre foncier - nombre et qualité d'institutions locales -taux de femmes ayant accès à la terre
	Juridico-culturelle	Droit coutumier	-nombre d'allogènes en rapport avec les autochtones - nombre d'autochtones dotés d'un titre foncier -qualité du dédommagement
		Droit moderne	-évolution des morcellements et titres foncier - nombre d'allogènes dotés d'un titre foncier
	Politico-administrative	Projets Etatique	- Type et qualité de projets - Nombre de projets déjà réalisés dans la localité
		Acteurs	- Types d'acteurs - Logiques d'acteurs - Rôle et stratégies d'acteurs

Source : Conception et réalisation de l'auteur, 2022

Le tableau 1 permet d'étudier le concept foncier sur les dimensions socioéconomique, Juridico-culturelle, et Politico-administrative.

VIII .1.2 : Sécurisation foncière :

Les textes Camerounais reconnaissent l'immatriculation comme seul moyen de sécurisation foncière. D'après Sigrid Aubert et al (2009) : La pratique populaire constitue en effet un garde-fou qu'il convient prendre en considération pour une sécurisation accrue des relations juridiques. L'enjeu général de la décentralisation de la gestion du foncier apparaît d'une part comme la facilitation de l'accès à un droit foncier applicable. Et d'autre part comme la recherche d'une dynamique permettant l'appropriation et l'évolution des normes qui constituent le droit. En effet, une sécurisation foncière meilleure doit s'accompagner de la décentralisation qui est l'un des éléments nécessaires pour le développement local.

Sécuriser sa terre c'est se protéger face à l'extension urbaine non contrôlée. Car l'Etat peut faire des erreurs sur la planification urbaine, ainsi les répercussions pourront être très grave sur les locaux, à ce moment les textes vont défendre ceux qui ont le titre foncier. Le titre foncier protège l'individu et ses biens, il lui donne un pouvoir immense face à l'urbanisation non contrôlée. Arnold, P et Al. (2015).

La pratique populaire constitue en effet un garde-fou qu'il convient prendre en considération pour une sécurisation accrue des relations juridiques. L'enjeu général de la décentralisation de la gestion du foncier apparaît d'une part comme la facilitation de l'accès à un droit foncier applicable, et d'autre part comme la recherche d'une dynamique permettant l'appropriation et l'évolution des normes qui constituent le Droit. Sigrid Aubert et al (2009).

La définition que nous retenons dans la cadre de notre étude est celle de Arnold, P et Al (2015). Disant que sécuriser sa terre c'est se protéger face à l'extension urbaine non contrôlée car le titre foncier protège l'individu et ses biens, il lui donne un pouvoir immense face à l'urbanisation non contrôlée (Tableau 2).

Tableau 2 : opérationnalisation du concept sécurisation foncière

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Sécurisation foncière	Economique	Revenus par ménage	- Niveau de vie - Niveau de mise en valeur de l'espace occupé - Coût de sécurisation - Nombre de nouvelles mises en valeur sécurisée
	Sociale	Famille	- Niveau de Stabilité - Nombre de personne ayant sécurisé leurs terres - Accès et usage libre des terres
	Culturelle	Mode d'accès à la terre	- Nombre de personne ayant accédé par don, héritage, prêt - Nombre de personne ayant accédé par achat, location,
	Juridique	Droit d'accès à la terre	- Taux de ménages qui respectent le droit traditionnel - Taux de ménages qui respectent le droit moderne

Source : Conception et réalisation de l'auteur, 2022

Ce tableau numéro 2 détaille la façon donc nous allons appréhendons le concept sécurisation foncière. Ainsi, ce dernier s'étend sur une dimension économique, sociale, culturelle et juridique. Le revenu par ménage, le nombre de personnes ayant sécurisé leurs terres, le taux de ménages respectant le droit foncier moderne sont quelques variables et indicateurs qui nous ont permis de mieux circonscrire ce concept.

VIII .1. 3 Problèmes fonciers

Les tensions, litiges et conflits liés à la terre sont le fruit de la dynamique démographique, la prédation et l'occupation des terres (Moupou, 2010). Certaines personnes (physiques ou morales) influencent d'autres dans l'accès et l'usage du foncier. Ce dernier au détriment qu'il est le support de l'agriculture, des logements bref des activités économiques, il est pour certains un prestige, un héritage à conserver pour soi et pour les générations futures. Cependant bon nombre de personnes procédant aux ventes légales, illégales, doublées et exagérées de terres. Ce là donne naissance sans hésitation aux problèmes.

Selon le FAO (2007) les problèmes fonciers sont l'ensemble des échecs des politiques et stratégies foncières des cadres institutionnels. S'il faut dire que ces cadres sont les seuls responsables des conflits on serraient entrain d'ignorer les méfaits des populations locales. Les différences opposant les acteurs fonciers sont diverses et émanent de l'irresponsabilité de tous et entravent le développement d'une localité donnée. Au-delà de la modification de la composition des cultures et du bétail, les conflits peuvent influencer le capital humain à dire la main d'œuvre locale (E. Ekama Et G. KOOLIE, 2021). Nous allons dans le cadre de cette étude nous inscrire sur la logique de Moïse MOUPOU qui considère les problèmes fonciers comme résultat des dynamiques démographiques de la prédation et surtout accaparement des terres (Tableau 3).

Tableau 3: opérationnalisation du concept problèmes fonciers

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Problèmes fonciers	Sociale	Enjeux fonciers	- Proportion de ménages ayant perdu leurs terres - Proportion de ménages ayant été dédommagé ou pas - Nombre de personnes en conflits
	Economique	Accès à la terre	- Accès et usage libre des terres - Nombre de personne ayant sécurisé leurs terres - Niveau de stabilité
	Juridique	Droit d'accès à la terre	- Nombre de personnes ayant vendu leurs terres - Nombre de personnes n'ayant pas de titre foncier - Nombre de personnes possédant un titre foncier

Source : Conception et réalisation de l'auteur, 2022

Le tableau 3 explique le concept problèmes fonciers. En se basant sur ses dimensions socioéconomique et juridique, il est important de le définir en fonction de ses enjeux, de l'accès à la terre, et du droit d'accès qui constituent quelques-unes de ses variables. Ces dernières se mesurent grâce à une kyrielle d'indicateurs mentionnés à la troisième colonne.

VIII.1.4 Le développement :

Selon Philippe Deubelles (2008) op.cit., le développement est un changement global, il englobe des bouleversements plus grands que le simple processus de croissance économique.

Le développement va donc au-delà de l'exubérance des richesses matérielles. Il s'accompagne des transformations positives dans le secteur éducatif, sanitaire et le niveau de vie ; d'abord à l'échelle locale avant de s'étendre à l'échelle nationale et internationale. Un bon développement doit satisfaire toutes les générations ; il est donc nécessaire de définir le développement local et celui durable.

VIII-1.4-1 Développement local

D'après le rapport de la Conférence internationale sur le développement local³ : le développement local peut se résumer à trois approches : dont leur finalité repose sur, la formation des locaux dans plusieurs domaines, afin de ne plus importer la main d'œuvre et innover. Il s'agit :

- Du développement sectoriel décentralisé
- L'appui direct à la communauté
- La mise en place de plusieurs principes communs.

Dans le même sens un rapport de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE, 2000) intitulé « *Développement local et création d'emplois* » renseigne que le développement local est effectif lorsqu'il inclut les populations locales à la gestion de leurs institutions et non les étrangers. Le développement local associe les populations et les institutions locales à la conception et à la mise en œuvre des mesures mieux adaptées aux besoins locaux. Ces deux rapports entrent dans la logique de Paul Prévost (2007) qui considère le développement comme un processus grâce auquel la population participe au façonnement de son propre environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses résidents.

Pour les Vétérinaires Sans Frontières (*Universités de printemps, 2001*) le développement local est une « *forme de développement qui s'appuie sur une importante mobilisation des acteurs et des ressources locales, sur un territoire donné, en vue d'initier une dynamique de développement économique, social, culturel et politique durable* ». Ceci dit, un développement local inclut celui économique et socio-culturel.

- Développement économique :

³ Washington du 16 au 18 juin 2004

A priori, il renvoie à l'abondance des biens matériels (de l'argent), du stock d'or d'une localité. C'est-à-dire une évolution croissante du standard de vie d'une personne, d'un peuple ou d'une localité. La croissance économique s'accompagne également de l'extension spatiale, à travers les investissements (construction des logements, le transport, l'agriculture, l'élevage...). Plusieurs indicateurs permettent d'évaluer le niveau de développement économique d'une localité (PIB) ou d'une nation (PNB). La croissance économique d'une localité précise l'influence économique globale (VELTZ, 2002).

Selon le dictionnaire Larousse, le mot développement dans le contexte économique est synonyme de croissance économique. Cela englobe toutes les mutations structurelles dont bénéficie la population au sein d'une zone. Le développement économique marque donc l'accumulation de richesses, accompagnée par une amélioration des conditions de vie.

- Développement social :

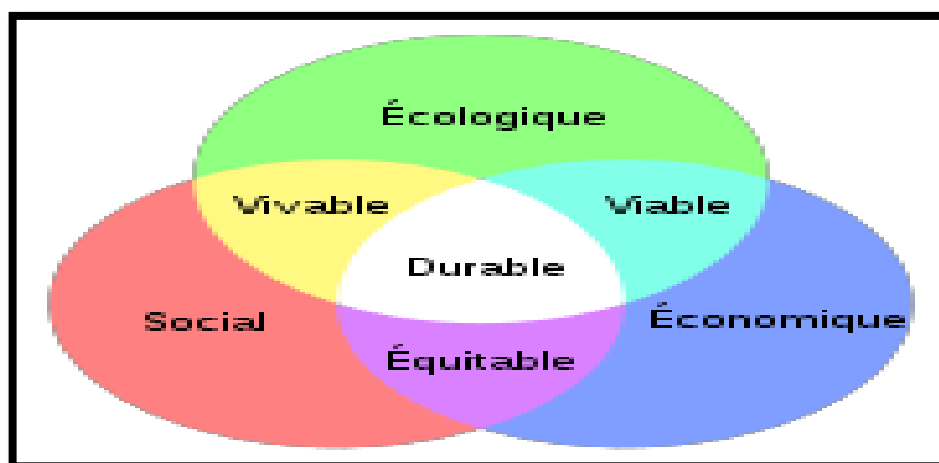
Ce terme renvoie à une amélioration des conditions de vie. Il peut être prononcé dans une localité où, les conditions biologiques élémentaires des populations sont quand même assouvies. Le développement social s'accompagne donc d'un niveau de scolarisation élevé, une santé parfaite, un environnement ainsi que des ressources alimentaires saines (milieu de vie viable, l'eau potable...). L'indice du développement humain (IDH) est un indicateur du développement social. Nous pouvons donc soutenir Yves Vaillancourt (2017) qui a défini le développement social comme celui-là qui de la personne un élément clé ou primordial de toute action de développement.

Le développement local a certes de multiples définitions, mais force est de reconnaître qu'il est avant tout une dynamique économique et sociale voire culturelle plus ou moins concertée, impulsée par des acteurs individuels et collectifs sur un territoire donné. Ce territoire (espace économique et social construit) n'est pas isolé mais articulé à des espaces plus vastes (*D. Gentil et B. Husson, 1996, p15*). Nous pouvons ainsi dire que, le développement local nécessite une association harmonieuse des composantes économiques, sociales, culturelles, politiques et environnementales donc le développement durable.

VIII-1-4-2 Développement durable

Selon Franck-Dominique Vivien cité par Roger Ngoufo, « *le terme Durable a tendance à renvoyer à la durée du phénomène auquel il s'applique, comme si le problème se résumait à vouloir*

faire durer le développement. Or la notion de soutenabilité permet de mettre l'accent sur d'autres questions relatives à la répartition des richesses entre les générations et à l'intérieur de chacune des générations ». En effet, il s'agit de faire un usage intelligent des biens (ressources naturelles) dans le but de permettre aux générations futures de bénéficier ou de jouir du même bien sans obstacle. Cela invite à préserver l'environnement et les ressources naturelles non renouvelables. Pour ce faire, il est nécessaire de prendre en compte les trois (03) piliers du développement durable (Figure 3).



Source : Vigneron, Wikipédia cité par Ngoufo Roger

Figure 3 : Schéma du développement durable à la confluence de trois préoccupations dites « trois piliers du développement durable »

Il ressort de la figure 3 que l'effectivité du développement durable nécessite une harmonie de ses piliers. Le lien entre la société et l'écologie doit donc être vivable ; une équité socioéconomique ; et une viabilité économico-écologique sont indispensables pour une durabilité.

La définition la plus utilisée et adéquate pour nous est celle du rapport Brundtland (1987) qui considère le développement durable comme : « *un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* » (tableau 4).

Tableau 4: Opérationnalisation de la variable dépendante : développement

Concept	Dimensions	Variables	Indicateurs
Développement	Sociale	Harmonie	-Nombre de GIC et GEC dans la localité - Nombre de syndicats et associations
		Scolarisation	-Taux d'enfants scolarisés - Nombre d'équipements scolaires et sanitaires et autres services publics - Niveau d'instruction
	Economique	Activité prédominante	- Nombre d'agriculteurs, éleveurs, et transporteurs
		Finance	- Revenus mensuel et annuel - Principale activité économique - Secteur économique dominant
	Environnementale	Foret	- Taux de déforestation - Nombre d'arbres reboisés
		Sol	- Pourcentage de sol occupé -Disponibilité, accessibilité, superficie, fertilité - Niveau et qualité de pollution
		Eau	- Qualité d'eau - Degré de pollution

Source : Conception et réalisation de l'auteur, 2022

Le tableau 4 conceptualise le terme développement. En effet ce tableau regroupe les indicateurs du développement dans toutes ses formes : local, socioéconomique et durable. La dimension sociale regroupe les cadres : sanitaire, associatif, éducatif ; logement, infrastructures etc. La dimension économique renvoie aux activités menées par les populations, leur gain et leur apport au PIB. Quant à la dimension environnementale, elle concerne la préservation de l'écologie et la biodiversité.

VIII 2. CADRE THEORIQUE :

La réalisation de cette étude exige que nous fassions recours à un certain nombre de théories explicatives pour illustrer des phénomènes précis. En effet la géographie science carrefour, descriptive et explicative ne saurait accepter une étude qui ne s'explique pas grâce à des modèles et des théories. Car ceux-ci ont pour rôle premier de faciliter la compréhension de la réalité souvent très complexe. Pour la présente étude, nous nous sommes appuyés sur les théories suivantes.

VIII .2.1 Théorie de l'acteur stratégique

Développée par Friedberg et Crozier (1977). Elle est très intéressante dans la mesure où elle dévoile le caractère malin de certains acteurs de développement. Les auteurs renseignent que dans une organisation, l'intérêt de chaque acteur est une priorité, faisant de ceux-ci des éléments en perpétuel recomposition, changement et mutation. Ils défendent ainsi des intérêts qui ne sont pas vraiment liés à leur responsabilité. La stratégie découle de la logique que chaque acteur façonne envers la ressource en place. De ce fait on aura des stratégies d'accès, d'usage, de partage ou de régulation de la ressource (un terrain, une maison, un savoir, un statut...). Chaque acteur change le jeu lorsque ses intérêts sont enjeu, peu importe les répercussions si le but est atteint le résultat est positif. Cela correspond à la vision de Machiavel lorsqu'il dit : « tous les moyens sont bon quand ils sont efficaces ». Cette théorie nous a permis d'identifier et analyser les logiques et stratégies contradictoires des acteurs fonciers à Sangmélina, ainsi que les conséquences sur le développement local.

VIII.2. 2 Théorie de développement local participatif

Elle découle de John Friedman et Walter Stôhr (1950). Ces derniers donnent une nouvelle forme au développement local, différente de la simple satisfaction des conditions de vie des populations. Cette théorie souligne qu'un développement meilleur doit être une démarche partant du bas (collectivités territoriales décentralisées) vers le haut (pouvoir central). Privilégiant les ressources endogènes. Il s'agit en effet d'une décentralisation des prérogatives du centre vers les périphéries, dans le but de faire des populations des principaux acteurs, décideurs, artisans du développement de leur propre localité. C'est donc une insistance la nécessité de la participation et responsabilisation entière des locaux dans toutes les actions du développement. Il s'agit donc selon l'institut Forhom pour une population d'une zone d'être synergie avec les services extérieurs, dans le but de résoudre les problèmes dans la concorde. Cette théorie nous a permis de comprendre que le développement

local nécessite l'implication de tous les acteurs de développement en général, mais de la population locale en particulier. Or les problèmes liés à la terre empêchent l'harmonie entre ces dernières ce qui freine le développement à Sangmélina.

VIII .2.3 La théorie des maîtrises foncières

Il s'agit d'une démarche prospective fondée sur la constatation d'un nouveau droit de la pratique sur base d'un métissage des dispositifs de régulation foncière. Dans le but de concilier les différents droits fonciers et favoriser une gestion intégrée de la terre.

Développée par : *Le Roy E ; Karsenty ; Bertrand* en (1996). « *La théorie des maîtrises foncières* » passe par l'assemblage des dispositifs endogènes traditionnels, et les techniques modernes issues de la colonisation. Elle combine dans un tableau à deux entrées une « matrice foncière », les modes d'appropriation (l'axe horizontal). Allant de la maîtrise indifférenciée (droit d'accès) à la maîtrise exclusive absolue (droit d'aliéner), et les modes de co-gestion (axe vertical), allant de la co-gestion par tous à la gestion réservée à une seule personne. L'axe horizontal, qui s'inspire de la typologie et des recherches menées en 1992 par E. *SCHLAGER* et E. *OSTROM*. définit le niveau de compétence foncière reconnu à l'ayant droit. Tandis que l'axe vertical définit le niveau social de la gestion des droits (du niveau le plus collectif au niveau le plus individuel). Les droits fonctionnels distingués par E. *SCHLAGER* et E. *OSTROM* peuvent donc tous être alternativement gérés de manière collective ou individuelle. La matrice définit de la sorte vingt-cinq (25) modes de régulation le tableau explicatif sous le terme « propriétaire foncier ». Cette théorie nous a permis d'évaluer le lien existant entre les différents droits fonciers, et les répercussions de l'influence du droit moderne à l'endroit de celui coutumier sur le développement local (Grain de sel, 2011).

IX. INTERETS DE LA RECHERCHE

Ce travail présente pour nous chercheurs plusieurs intérêts parmi lesquels ; un intérêt scientifique, un intérêt pratique et un intérêt personnel.

IX.1 Intérêt scientifique

Ce travail s'inscrit dans la continuité des travaux menés au département de géographie de l'Université de Yaoundé I et autres institutions sur la problématique de la question foncière et son impact sur le développement local. Par ailleurs, il interpelle les acteurs fonciers de

procéder à une révision et analyse des textes et lois régissant le foncier au Cameroun. Ce travail restera parmi tant d'autres une référence scientifique dans la mesure où il constituera une bibliothèque pour les générations futures.

IX.2 Intérêt pratique

Ce travail a un apport pratique dans la mesure où il incitera les acteurs et les populations à prendre conscience afin de s'interroger sur la question dans un souci d'amélioration et de réduction des difficultés auxquelles ils sont confrontés. Mieux faire une lumière sur la place de la terre dans le développement local. Bien plus il suscite une prise de conscience nationale et même locale afin d'améliorer les politiques sectorielles dans le souci de lutter contre la pauvreté. Car les populations vivent des sérieux problèmes, qui empêchent leur épanouissement, ceci en rapport avec le foncier. Ce travail entend être un soulagement pour les populations, les autorités traditionnelles et administratives car donne des directives indispensables pour le bien-être de tous. Les résultats de notre étude aideront les autorités communales en général et celles de la Commune de Sangmélina en particulier à cerner aisément les problèmes liés à la gestion précaire des terres. Elles pourront par la suite faire bon usage des résultats afin d'apporter des solutions propices à une urbanisation durable, en faisant de la terre un véritable outil de la paix et de croissance économique.

IX.3 Intérêt et personnel

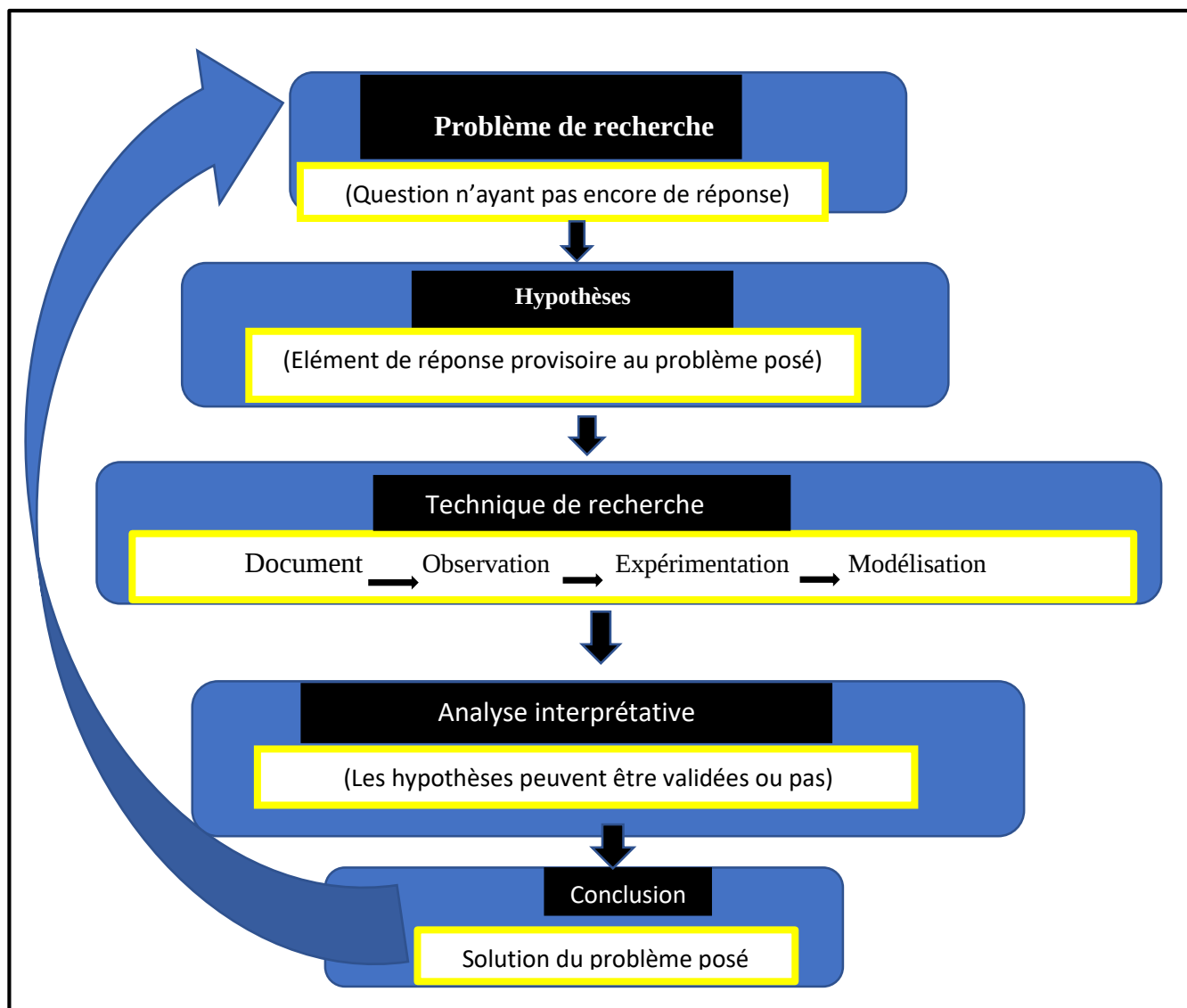
Personnellement, en tant que jeune chercheur, cette étude a suscité une prise de conscience à travers le problème de la gestion des terres, gage de richesse, et support de la tradition en Afrique. Par ricochet elle nous a donné la possibilité d'apporter notre paquet minimum et modeste contribution à la problématique de développement durable. Nous osons l'espérer, à tous les chercheurs désireux de mener une réflexion sur le foncier et le développement dans le Cameroun en général.

X. METHODOLOGIE ET OUTILS DE RECHERCHE

Les travaux en sciences d'une manière générale et la Géographie en particulier procèdent par les méthodes. La méthodologie que nous avons opté est celle hypothético-déductive. Elle est structurée comme suite : suggestions, travail d'observation sur le terrain, le

travail de recherche documentaire, le travail d'enquête, le travail technique d'approches qui font l'originalité et la pertinence de la thématique.

La terre est un sujet exemplaire pour des recherches transdisciplinaires, car elle interpelle à la fois les sciences sociales, l'urbanisme, les sciences d'ingénierie et permet le recours à des méthodes diverses. Nous avons pris un échantillon représentatif de ménages enquêtés dans la ville de Sangmélina. Dans le but de bien comprendre comment le foncier influence sur le développement local, nous avons trouvé meilleur de mener notre recherche en trois étapes consécutives. Il s'agit de la collecte de données, le traitement et, analyse des données, appuyés par une méthode hypothético-déductive (figure 4).



Source : conception et réalisation de l'auteur

Figure 4 : Composantes de la démarche hypothético-déductive

Cette méthode illustrée par la figure 4, consiste à émettre des hypothèses au préalable sur une problématique quelconque, et vérifier plus tard en faisant une enquête de terrain. De plus, une approche systématique a été adoptée consistant à une corrélation en le foncier et le développement. Le canevas que nous avons suivi se présente comme suit :

X-1. Collecte des données

X-1-1. Collecte des données de sources secondaires ou qualitatives

La recherche documentaire nous a permis de compiler les ouvrages disponibles à notre thème : ouvrages généraux, mémoires, thèses, articles, dictionnaires spécialisés, de données

statistiques. Cette étude documentaire s'est effectuée dans les bibliothèques de l'Université de Yaoundé I (UY1), du Département de Géographie, celle de la Faculté des Arts Lettres et Sciences Humaines (FALSH), de l'Ecole Normale Supérieure (ENS) de l'Université de Yaoundé I ; de l'Institut français de Yaoundé ; dans la commune de Sangmélina, etc. Notre recherche a été complétée par des documents en ligne. Les textes et lois réglementaires compilés nous ont permis d'apprécier et de mieux aborder notre sujet.

Les données cartographiques, topographiques et satellites : les images Google Earth et Landsat etc. Ont d'avantage contribué à une meilleure connaissance de l'évolution de l'espace bâti, du couvert végétal et de l'occupation du sol de la zone d'étude. Ces outils ont été utilisés également pour la réalisation des différentes cartes.

X-1-2. Collecte des données de sources primaires ou quantitatives

Les données de sources primaires sont celles collectées sur le terrain dans chacun des quartiers de la commune de Sangmélina. Cette phase s'est déroulée comme suite : observation sur le terrain, les entretiens et les enquêtes par questionnaires. Ainsi nous avons effectué, des descentes régulières et successives que nous regroupons en trois (03) vagues : Novembre 2022 qui a consisté à s'imprégner de la zone d'étude en faisant une préenquête qui nous a permis de cibler les grandes zones conflictuelles. Décembre 2022, nous nous sommes rapprochés des autorités locales ; maire ; (sous-préfet, chefs de villages, de quartiers et de bloc), dans le but de prendre des autorisations de recherche et faire partiellement des guides d'entretiens avec les autorités. Janvier 2023 a été marqué par la troisième descente sur le terrain, étayée par la prise intense des images, et des enquêtes accompagnées d'un questionnaire physique auprès des ménages et la finalisation des entretiens et enquêtes de terrain.

X-1-2-1. L'observation directe

Nous avons effectué de multiples sorties sur le terrain pour mieux connaître les réalités locales. Nous avons parcouru les localités ciblées à pieds. Afin de mieux cerner les difficultés dont font face les populations locales. Cette phase nous a conduit au contact direct avec les ménages. Elle nous a permis également de causer avec les autorités traditionnelles et administratives.

Nous avons également observé la répartition des institutions, les grands foyers conflictuels, le lien entre les acteurs fonciers, leurs visions, leurs logiques et stratégies mises en place et les retombées de leur action sur le développement de Sangmélima. A cet effet, nous avons réalisé les prises de vues photographiques à l'aide du smart phone et appareil photo numérique, pour illustrer les faits. Dans cette phase, nous avons utilisé un GPS (Global Positioning System) pour la localisation de certains éléments nécessaires pour l'illustration.

X-1-2-2. Entretiens

La forte connaissance que nous avons de notre terrain d'étude ne nous a pas empêché de réaliser des entretiens pour consolider ou affirmer certaines présomptions. De ce fait, nous avons eu des entretiens avec des différents acteurs en présence et les personnes ressources. Concrètement, les responsables des services techniques des mairies, les services concentrés du MINDCAF/MINHDU, le MINADER, la Sous-préfecture. Les responsables religieux, les autorités traditionnelles, les chefs de quartiers et de bloc.

X.1.2.3 Enquête-ménage

L'enquête-ménage est un moyen scientifique qui permet de recueillir les avis d'une population cible à travers une série de questions écrites auxquelles l'enquêté doit donner une ou plusieurs réponses. Nous avons élaboré un document de 80 questions dans l'objectif de recueillir des informations à analyser auprès des ménages.

X.1.2.4 Echantillonnage

Dans le but de retenir un échantillon représentatif nous avons utilisé une technique d'échantillonnage aléatoire stratifié.

X.1.2.4. 1 Stratification de la zone d'étude

L'élaboration de l'échantillonnage a nécessité une stratification de Sangmélima. Nous avons subdivisé la zone d'étude selon leur proximité au centre-ville. (Tableau 5)

Tableau 5: Stratification de la zone d'étude

Strates	Caractéristiques des strates
La zone centrale (strate A)	Très proche du centre-ville, et faisant partie de la tache urbaine.
La zone péricentrale (strate B)	Un peu plus éloignées du centre-ville, marquées par la combinaison des activités rurales et urbaines.
La zone périphérique /rurale (strate C)	Situées à plus de 5k centre-ville et marquée grandement par les activités du milieu rural et une population rurale.

Source : Investigation de terrain, 2022

Par la suite, nous avons déterminé le nombre de quartiers par strate. Nous avons obtenu la répartition suivante :

- Strate A : 07
- Strate B : 03
- Strate C : 05

Nous avons au total identifié 15 quartiers cibles, avec un total de 3210 ménages. (Bucrep 2010 et enquête de terrain janvier 2023). Cette subdivision de notre zone d'étude en strates a eu pour but de faciliter le choix de l'échantillon, pour avoir des informations par zone afin de pouvoir en déduire une étude comparative (tableau 6).

Tableau 6: Effectif des ménages à enquêtés par strate dans la zone d'étude

Strates	Effectif des ménages par strate	
	Quartiers	Nombre de ménages
Strate A	Akon II, Akon V, Ebolembwang, Otoakam, Etunlinga, Source, Quartier chic (Camp chic)	2004
Strate B	Nkolguet, Monavebe, Bitom	694
Strate C	Ngam (Foulassi), Mefo, Meyo, Bidjôm, Mang	512

Source : PCD Sangmélina ; BUCREP 2010 ; Enquête de terrain Janvier 2023

La base de sondage est constituée des données issues du plan d'occupation des sols, du plan de développement local de la commune Sangmélina et du 3^{ème} recensement de la population et de l'habitat (BUCREP 2010).

X.1.2.4.2 Détermination de la taille de l'échantillon

Pour déterminer la taille de l'échantillon représentatif, nous avons utilisé la formule de Nwana (1982) qui stipule que :

- Si la population cible est constituée de plusieurs milliers de personnes, 5% au moins de cette population constituent un échantillon représentatif.
- Si cette population est de plusieurs centaines, 20% d'enquêtés sont représentatifs.
- Enfin, si la population d'étude est quelques centaines, 40% sont représentatifs

$$n = N \times 5\%$$

n = taille de l'échantillon

N = taille des ménages

5% = proportionnelle représentative.

Nous avons retenu 160 ménages représentant 5% de 3210 ménages cibles repartit dans 15 quartiers que nous avons personnellement divisés en 03 grandes zones (tableau 7).

Tableau 7: Récapitulatif des ménages à enquêtés par quartier

Désignation des Strates par quartiers	Nombre de ménages	Nombre de questionnaire à administrer
Strate A	2004	100
Akon II	280	12
Akon V	313	18
Ebolenbwang	533	26
Otoakam	375	18
Etunlinga	200	10
Source	135	06
Quartier chic (Camp chic)	168	08
Strate B	694	34
Nkolguet,	202	10
Monavebe	313	16
Bitom	179	09
Strate C	512	26
Ngam/Foulassi	213	10
Mang	52	04
Bidjôm	83	04
Mefo	98	05
Meyo,	66	04
Total : 15	3210	160

Source : PCD Sangmélina ; BUCREP 2010 ; Enquête de terrain Janvier 2023

En nous basant sur le tableau 7 nous pouvons prendre cet exemple : le prélèvement des ménages dans la Strate A (2004 ménages). Le nombre total de ménages à enquêter dans la Strate A est de 5% de l'effectif total ce qui nous donne : $2004 \times 5 / 100 = 100$ ménages à enquêter dans la strate A.

X.1.2.5 Outils techniques

Nous avons restitué les résultats et réalisé les cartes grâce à un certain nombre d'outils :

- Le GPS et les applications telles que : Swmaps, GPS Essential, Mes Coodornées GPS, GPSphoto...etc. Qui nous ont aidé à prendre les coordonnées géographiques dans la localité.
- Appareil photo, et le smart phone : ont favorisé la prise des photos numériques. Ces images ont été utilisées pour illustrer les différentes activités sur le site et d'autres ressources locales

X.2 Traitement, interprétation et analyse des données

Le traitement et l'exploitation ont permis de suivre 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. En effet, à ce niveau nous avons élaboré notre travail sur les données de deux manières : une conceptuelle et l'autre graphique.

- **Élaboration conceptualisée** : elle porte sur l'analyse, l'explication et la description des phénomènes étudiés. L'analyse chronologique a eu une donnée essentielle pour évaluer l'évolution, dans l'espace et dans le temps des variables sociales, spatiales, économiques, politiques et environnementales, ainsi que la dynamique de leur interaction.
- **Élaboration graphique** : elle permet de concevoir et réaliser les cartes, les graphiques et les diagrammes, les figures et tableaux. A ce niveau, le support informatique a occupé une place extrêmement déterminante dans la réalisation de notre travail, grâce à des logiciels de traitement de données précis notamment Excel, SPSS, Cs pro, Erdas pour le traitement d'images etc. En effet, ces éléments ont facilité l'analyse statistique. La réalisation des cartes, a été faite grâce aux logiciels de cartographie à l'instar de logiciel Arc GIS 10.8, Q gis 3.20, et Adobe Illustrator. Nous avons par la suite interprété les figures et tableaux générés.

XI. DIFFICULTES RENCONTREES :

Notre enquête s'est bien déroulée d'une manière générale. Mais certaines difficultés nous ont offusqués. Notamment, la mentalité des uns et des autres à nous intriguer, en se disant que nous sommes les agents de l'Etat, donc notre objectif est de les espionner et non les aider. Des questions

du genre : « *Qui vous a envoyez ?* », « *Ce que vous faites là va changer quoi dans nos vies ?* » étaient fréquentes. Ces questions relèvent également de la méfiance de certains (soit 3% de la population cible). D'autres exprimaient plutôt le découragement, un patriarche nous a ainsi dit « *nous sommes fatigué de répondre aux questions à chaque fois sans changement* ». De même la population de Sangmélima est majoritaire agricole et, commerciale. Ce qui nous obligeait à attendre le retour des commerçants et agriculteurs parfois au crépuscule. Pour pallier à ce souci, nous étions obligés de nous rendre dans les plantations, et au marché, afin d'échanger avec les populations. Tout en leurs demandant humblement au préalable, si elles pouvaient nous accorder un peu de temps. Cependant d'autres personnes sortaient du sujet, pour nous parler plutôt de leur vie privée, leurs diplômes, leurs compétences personnelles.

Pour donner un aperçu global à notre travail nous avons trouvé mieux de présenter une vue synoptique (Tableau 8).

Tableau 8: TABLEAU SYNOPTIQUE DE LE RECHERCHE

ELEMENTS	QUESTIONS DE RECHERCHE	OBJECTIFS DE RECHERCHE	HYPOTHESES DE RECHERCHE	
Elément principal	Dans quelle mesure le foncier influence-t-il le développement de l'arrondissement de Sangmélina ?	Analyser l'influence du foncier au le développement de la ville de Sangmélina	Les problèmes fonciers constituent une entrave pour le développement de la ville de Sangmélina.	Chapitres correspondants
Elément spécifique 1	Quel est l'état des lieux de la gestion foncière à Sangmélina ?	Faire un état des lieux de la gestion foncière sur le développement à Sangmélina.	Le foncier est très sollicité à Sangmélina et influence le développement local	Chapitre1 : Etat des lieux de la gestion foncière à Sangmélina
Elément spécifique 2	Quels sont les acteurs impliqués dans la gestion foncière, leurs logiques et les problèmes générés à Sangmélina ?	Montrer la place du foncier dans le développement à Sangmélina.	Le foncier relève d'une importance capitale pour l'harmonie sociale et la croissance économique de Sangmélina.	Chapitre 2 : La place du foncier dans le développement à Sangmélina.
Elément spécifique 3	Quels sont les acteurs impliqués dans la gestion foncière, leurs logiques et les problèmes générés à Sangmélina ?	Présenter les acteurs impliqués dans la gestion foncière, leurs logiques et les problèmes générés dans la ville de Sangmélina.	Les acteurs fonciers à Sangmélina ont des logiques divergentes ce qui crée plusieurs problèmes et freine le développement local	Chapitre 3 : Acteurs et problèmes fonciers à Sangmélina.
Elément spécifique 4	Quelles sont les conséquences des problèmes fonciers et les perspectives durables pour une gestion foncière inclusive dont propice au développement à Sangmélina ?	Dégager les conséquences des problèmes fonciers et trouver des perspectives pour une gestion foncière inclusive et un développement harmonieux à Sangmélina.	Les problèmes fonciers freinent le développement à Sangmélina et, plusieurs stratégies doivent être mises en place afin de faire de la terre un véritable pilier du développement durable dans cette commune	Chapitre 4 : Conséquences des problèmes et stratégies durables pour une gestion foncière propice au développement harmonieux à Sangmélina.

Source : Conception et réalisation de l'auteur, 2023

CHAPITRE I :

ETAT DES LIEUX DE LA GESTION FONCIERE A SANGMELIMA

INTRODUCTION :

Support des richesses, objet culturel et sacré, la terre relève d'une importance indéniable pour un développement durable. En effet en milieu rural tout comme dans celui urbain, dans les pays du Sud et même dans ceux du Nord, l'agriculture, l'élevage, l'artisanat, l'industrie, le transport, le logement et/ou l'habitat et bien d'autres activités économiques dépendent partiellement ou totalement du foncier. La ville de Sangmélina de par sa situation carrefour, a toujours attiré les investisseurs nationaux et internationaux. Ce qui accorde une très grande importance à la terre dans cette localité cosmopolite. Pour mieux comprendre la situation actuelle du foncier sur le développement dans cette commune, nous allons d'abord présenter sommairement la ville, ensuite faire un historique de la question foncière dans ladite localité, et parler enfin des modes d'accès au foncier et son usage à Sangmélina.

I-1 PRESENTATION SOMMAIRE DE LA VILLE ET RETROSPECTIVE DE LA QUESTION FONCIERE DANS CETTE LOCALITE :

Pour mieux parler d'état des lieux du foncier sur le développement à Sangmélina, il est important de présenter superficiellement le milieu physique et humain de cette localité. Pour Benhamrouche (2022), le milieu physique est la description et l'explication des liens qui existent entre les composantes physiques de la nature : relief, climat, eau, végétation etc. Quant au milieu humain, il renvoie à la démographie, la population, la culture, les coutumes, les activités économiques et bien d'autres. Par ailleurs l'enquête de terrain nous a montré que la situation foncière actuelle à Sangmélina est liée au passage des colons dans cette localité. C'est pourquoi il est important pour nous de faire un historique de la question foncière à Sangmélina.

I-1-1 Caractéristiques du milieu physique et humain

I-1-1-1 Milieu physique :

- **Le climat :**

Le climat rencontré ici, appartient à la zone pluviométrique bimodale à climat subéquatorial de type guinéen classique (Suchel, 1987). Selon le rapport du Centre de

Formation Professionnel de l'Excellence⁴ (CFPE, 2022) ce climat a un profil à dents de scie, caractérisé par quatre (04) saisons réparties comme suit :

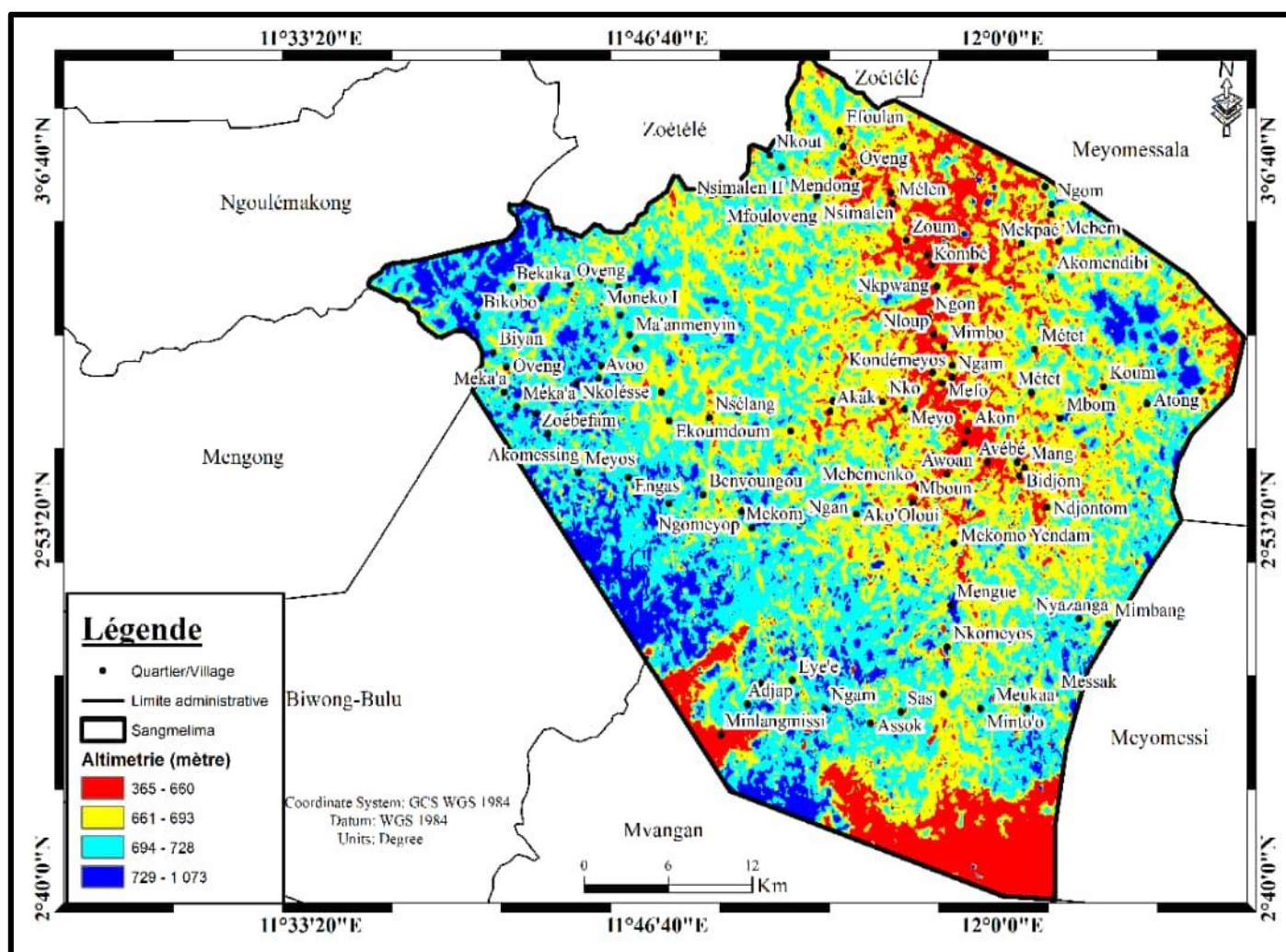
- ❖ Une grande saison pluvieuse de mi-août à mi-novembre
- ❖ Une petite saison des pluies de mi-mars à mi-juin
- ❖ Une grande saison sèche de mi-novembre à mi-mars
- ❖ Une petite saison sèche de mi-juin à mi-août.

Quant à la pluviométrie qui de termine par ailleurs les saisons, elle s'élève en moyenne, environ 1710 mm par an dans la zone. Les températures varient entre 28°C et 30°C avec une amplitude thermique inférieure à 2°C. Pour cause de pluies abondantes et régulières, l'humidité y est relativement élevée soit 80% en moyenne et l'évapotranspiration annuelle est de 1156 mm selon la formule de TURC. Cette prépondérance des précipitations, est favorable pour l'activité agricole à Sangmélima, ce qui renforce un vif besoin d'accéder à la terre afin de l'exploiter.

- **Le relief :**

Le cadre morphologique de Sangmélima, correspond au vaste plateau sud-camerounais, dont l'altitude est comprise entre 600 et 700 m. Elle présente dans l'ensemble un relief relativement accidenté, semblable à des tôles largement ondulées en ce sens qu'il est constitué de pénéplaines ; de vallées qui s'entremêlent çà et là ; des collines et grands rochés. Par endroits, on observe des collines convexes avec des vallées étroites. (Valérie Michel, 1981). Dans la carte altimétrique de Sangmélima, la diversité d'altitudes est très visible, cela illustre une rareté de l'espace cultivable et d'habitation car les sommets de collines, les pentes et les basfonds sont des zones écologiquement fragiles, (Figure 5).

⁴ Centre de Formation Professionnelle d'Excellence de Sangmélima est la matérialisation de l'une des réponses apportées par les pouvoirs publics face à l'épineuse question de l'insertion socioéconomique des jeunes. Il offre une formation professionnelle, pratique, de qualité dans les métiers des BTP, de l'Eco construction et des constructions en bois, le CFPE pourra contribuer à sortir des milliers de jeunes du circuit de l'informel, du chômage, du manque de qualification et de l'inaptitude à la compétitivité



Source : Shape file 2014, plus OSM 2018 adapté par l'auteur

Figure 5 : Carte altimétrique de Sangmélina

La figure 5 confirme la diversité altimétrique de la commune Sangmélina en conformité avec le plateau Sud-camerounais, donc elle en fait partie. L'altitude la plus basse est de 365m et celle la plus élevée est de 1073m. En effet, les mages Ouest et Est sont plus élevées que le Centre et les extrêmes Nord et Sud de la localité. L'on remarque également une très forte amplitude, donnant ainsi naissance à des très fortes pentes. La localité Bikobo située au nord-ouest représente la zone de forte altitude par contre Meyo, Akon situées au Centre représente la zone moins élevée. Cette situation crée un déplacement des populations des extrémités Ouest et Est vers le Centre (espace urbain), ce qui inonde donc le milieu urbain (Sangmélina ville). Cela a une grande incidence sur le foncier, car donne une très grande importance à la terre dans la mesure où, les populations qui immigrent le centre ont un fort besoin de construire et cultiver cette terre. Cette dernière à elle seule devient donc la cible

de plusieurs personnes non seulement de diverses origines, mais aussi ayant des visions différentes. La diversité des pentes constitue également la rareté des terres accessibles.

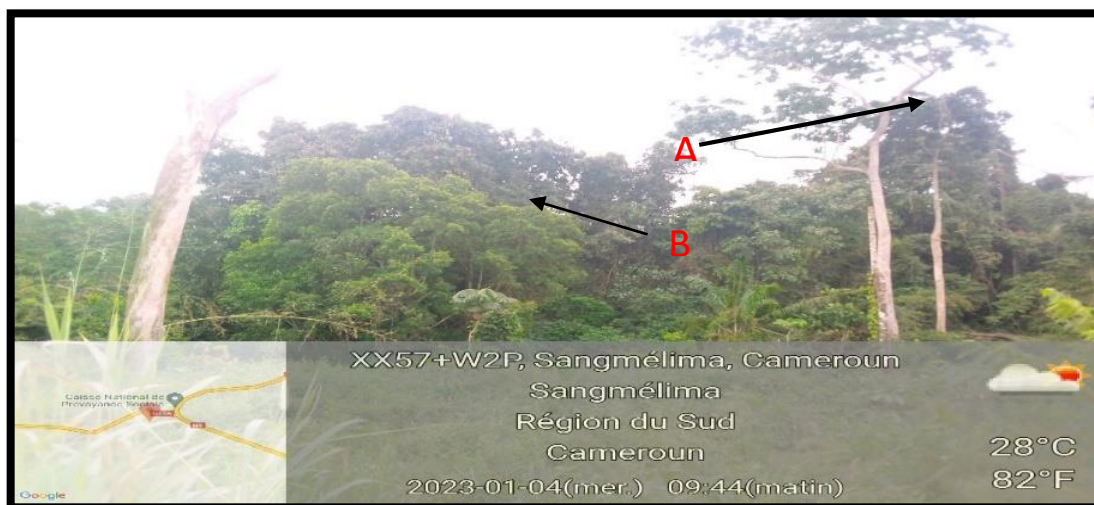
Nous avons ici quatre (04) zones différentes : zones basses (exposées aux inondations), zones moyennes (accessibles), zones élevées (exposées au glissement), zones très élevées (très exposées au glissement). La zone exposée aux inondations (bien qu'il n'y en ait pas trop) et celles accessibles sont plus concentrées au centre de la carte, qui constitue le périmètre urbain de Sangmélina. Par contre les zones exposées et très exposées au glissement de terrain. C'est-à-dire où on a de fortes pentes et très fortes pentes. Elles trouvent majoritairement dans les extrémités de la carte. Il s'agit du milieu rural de Sangmélina. Cette disposition naturelle multiforme fait des terres de l'espace urbain une cible des paysans, des autorités administratives, des sociétés privées et des allogènes. La figure 6 présente également les 15 localités que nous avons enquêté. Dont cinq (05) en zone rurale. Nous citons Ngam (Foulassi), Mefo, Moyo, Mang, Bidjôm. Et les dix (10) autres dans l'espace urbain.

• **Végétations :**

Selon le rapport de la Délégation Départementale de l'Environnement, de la Protection de la Nature et du Développement Durable (DDEPD, Novembre 2022), la végétation observable à Sangmélina appartient à celle de la région Congo Guinéenne (toujours verte). Caractérisée par sa richesse en essences rares et de valeur diverses. En réalité, il y a des zones de faciès intacts et des zones de faciès en dégradation. Au détriment de cette forêt sempervirente congolaise, il existe aussi des forêts secondaires ou jachères, ainsi que des faciès de dégradation le long de la route dus aux activités anthropiques (habitations, cultures de proximité, réseaux de pistes etc.). On y rencontre également des forêts marécageuses, constituées de raphias, et des broussailles aux arrières des cases. Plus on s'éloigne des espaces bâtis le long des principaux axes routiers, moins la forêt est dégradée, et l'on retrouve progressivement la forêt primaire relativement peu perturbée.

De plus, la forêt à Sangmélina est influencée par la réserve floristique et faunique du Dja. Classée patrimoine mondial, et créée en 1950, cette réserve entourée par le fleuve Dja, couvre environ 526 000ha et fait partie des forêts denses humides du bassin du Congo. Ce dernier regorge d'une diversité d'essences d'exploitation ainsi que de nombreux produits forestiers non ligneux. L'étude menée sur le terrain nous a fait confirmer que la forêt de Sangmélina est essentiellement consacrée aux activités de prédation (chasse, ramassage, cueillette, exploitation etc.). Cette diversité floristique, donne la possibilité aux populations malgré un relief accidenté de pratiquer

une agriculture diversifiée (maraichère, de rente, et vivrières). Cela engendre donc la chasse aux terres cultivables, causant donc la rareté des fronts pionniers⁵ dans la localité (Photo 1).



2023

Photo Mvondo

Photo 1 :Forêt tropicale congolaise sempervirente

La Photo 1 montre clairement une partie de la forêt tropicale, on voit ainsi un arbre de grande taille (A), caractéristique de la forêt du Congo et une canopée bien verte (B) caractérisant la forêt sempervirente et semi-décidue.

Le constat fait ici est que tout l'arrondissement est dominé par : une forêt dense humide semi-décidue ; une forêt sempervirente et semi-décidue. Ces deux grands biomes ont une richesse floristique immense, ce qui attire plusieurs exploitateurs forestiers (légal et illégal) à s'installer à Sangmélina.

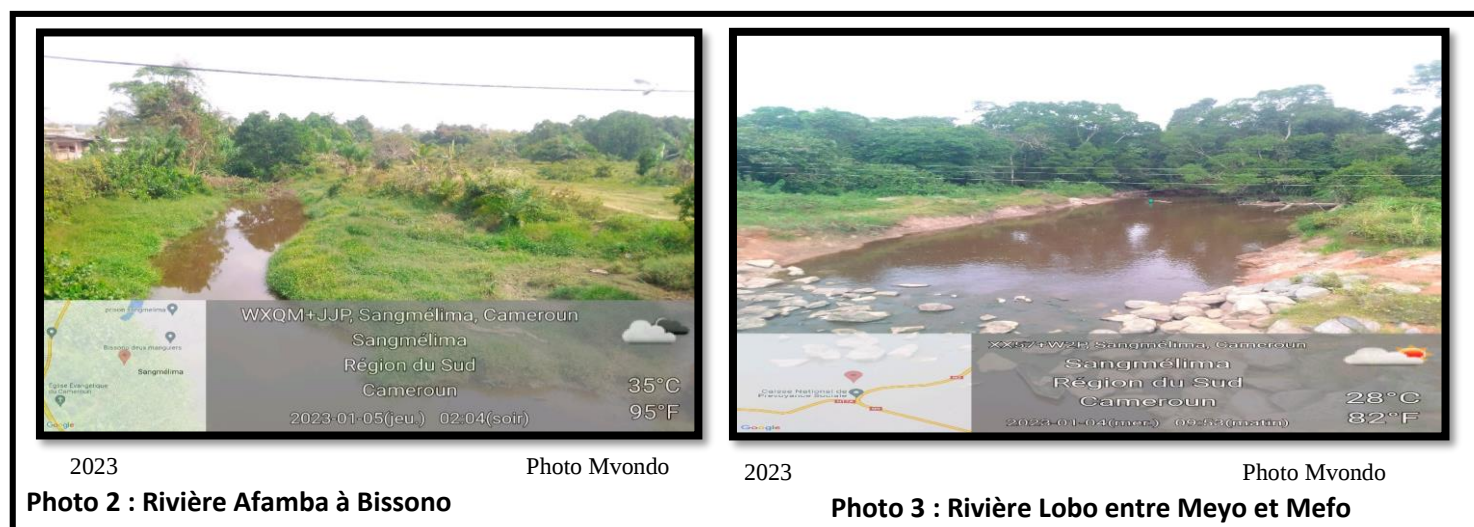
La faune quant à elle est constituée de petits rongeurs, des reptiles, des insectes, des gorilles, pangolins, rat palmistes, éperviers et bien d'autres. Il faut noter que ces espèces sont en extinction due à l'action des braconniers.

• Hydrographie :

Le réseau hydrographique est dominé par le fleuve Dja, et ses nombreux affluents dont les plus grands sont les rivières Lobo, Afamba, et So'o. D'où le nom du département "Dja et Lobo". Le Dja traverse tout le département, alors que les rivières Afamba (Photo 2) et Lobo (Photo 3) traversent la commune de Sangmélina, et sont l'exutoire des cours d'eaux locaux (Planche 1).

⁵ Terres destinées à accueillir les personnes en difficultés Moupou (2010)

Planche 1: Grandes rivières qui dominent l'hydrographie de l'espace urbain de Sangmélima



La planche 1 nous présente les cours d'eaux qui circulent dans l'espace urbain de Sangmélima, la **photo 2** de la rivière Afamba a été prise dans le quartier Bissono (quartier haoussa) ou cette rivière est exploitée à plusieurs fins (laverie, lessive, extraction du sable, pêche...). La **photo 3** a été prise sur le pont de la rivière Lobo qui marque la limite entre les quartiers Mefo et Mejo. Tout comme Afamba, la rivière Lobo est exploitée pour plusieurs fins économiques et biologiques élémentaires.

On y retrouve également de multiples autres cours d'eaux (plus d'une trentaine), d'importance secondaire dont certains sont les affluents de la Lobo à savoir : Mfoumou, Toto'o, Messozili, Missolo, Ndunglu, NfongoMombo, Njibi, et bien d'autres (figure 6).

Figure 6 : Hydrographie de Sangmélima

- **Les sols à Sangmélina**

Les sols de la Commune de Sangmélima appartiennent à quatre ordres selon la classification USDA « SoilTaxonomy » : les oxisols, les ultisols, les inceptisols et les entisols (Kannet, 1989). Le sol a une texture moyenne en surface avec un taux appréciable de sable (Mbassi, 2005). Le pH est très acide de l'ordre 3,5. La Capacité d'Echange Cationique (CEC) a une valeur moyenne de 2,25. L'azote est le meilleur indicateur de fertilité. Les sols forestiers en contiennent 0,2 % (fox, 1980).

Les sols dans les zones marécageuses ou hydro morphes, ont une couleur noire caractéristique d'une grande richesse en humus. Les sols fertiles sont concentrés dans certains endroits par rapport à d'autres, ce qui pousse les populations à se déplacer vers la quête des terres fertiles. Cette situation crée des problèmes fonciers énormes. Dans le cadre scientifique (pédologie) à Sangmélina nous avons plusieurs compositions du sol ; rouge orthiques modaux ; jaune topomorphe ; orthique remaniés ; topomorphes et litho morphes de pédiplaine.

On constate ici que Sangmélina est dominé par les sols de types rouge orthiques nodaux qui couvrent environ 90% de l'arrondissement, attirent les investisseurs et les populations périphériques car de par leur richesse en mines. Les sols topomorphes et lithomorphes de pédiplaine sont uniquement au Sud-Ouest de la carte. Tandis que Les sols jaunes topomorphes localisés au Sud-sud-ouest de l'arrondissement, figurent en un pourcentage très faible tout comme les sols orthiques remaniés localisés à l'Est de Sangmélina.

I-1-1-2 Milieu humain :

• Population

D'après les estimations faites sur la base des résultats du Recensement Général de l'Habitat et de la Population (RGPH, 2005) la population de la commune de Sangmélina était environ 104 613 habitants avec une superficie estimée à 2931 km², la densité moyenne à cette époque était donc de 36 habitants au Km². Les données collectées sur le terrain lors des différentes étapes d'actualisation du PCD en 2015 font état d'une population de 144 918 habitants dans la commune de Sangmélina. Soit une densité de 50 habitants par Km². Cette différence significative de 40305 habitants s'explique aisément par une forte natalité, résultat de : la pauvreté ; la sous information ; l'analphabétisme ; le manque d'usage des méthodes contraceptives ; l'oisiveté et bien d'autres.

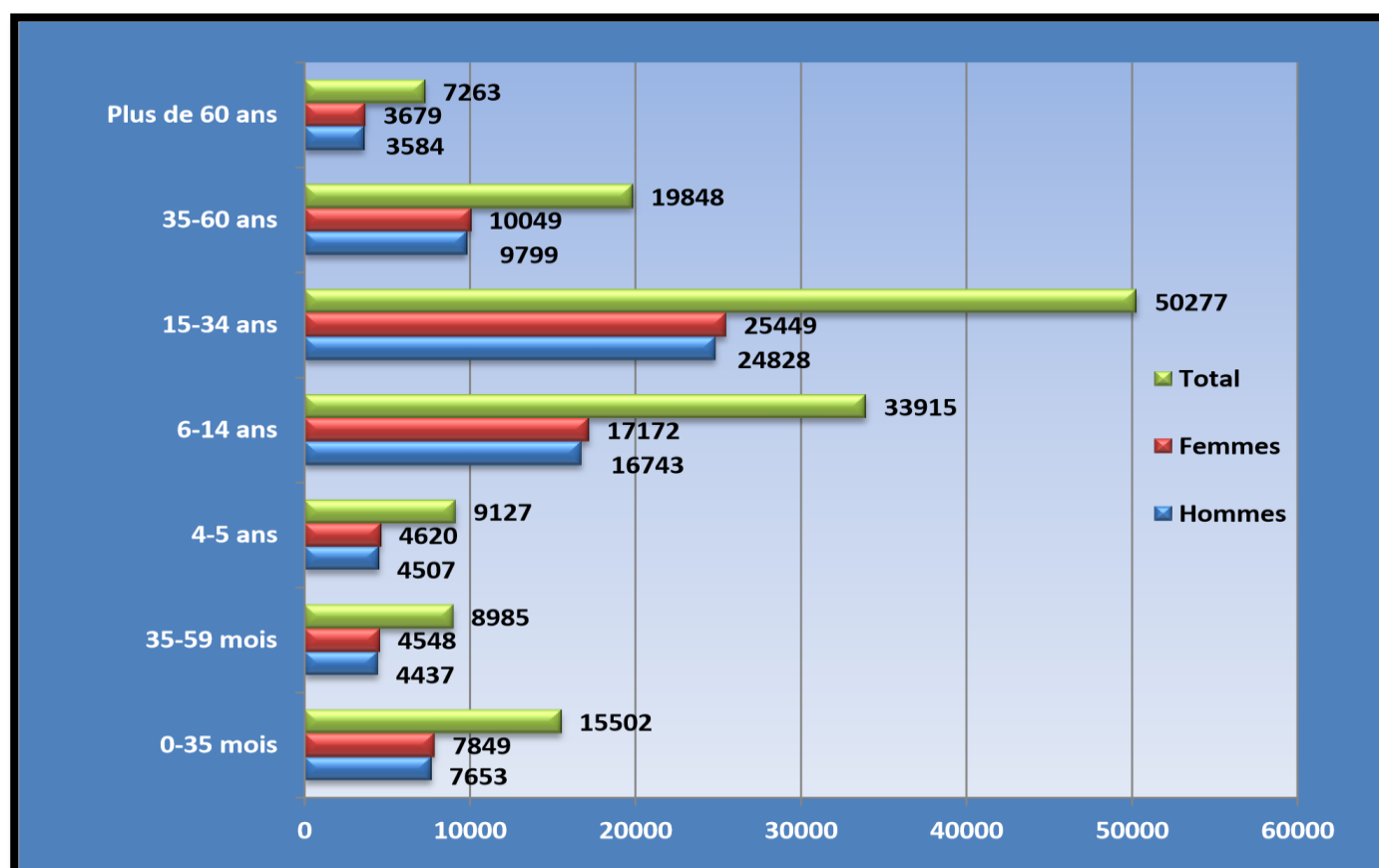
La population de Sangmélina accroit au fil du temps au même titre que celle de la région du Sud. En effet la population régionale a subi une croissance entre le deuxième RGPH (1987) et le troisième (2005) tel l'indique le (Tableau 9).

Tableau 9: Evolution de la population de la région du Sud par recensements

Années du recensement	1976	1987	2005	Total
Effectif de la population	118 062	108 866	226 928	453 856
Fréquence en %	26	24	50	100%

Source : BUCREP 2010

Ce tableau est une preuve palpable de la croissance rapide de la population dans la région du Sud en générale et à Sangmélina en particulier. En 2005 la population régionale est la somme de celle des deux premiers recensements, et constitue 50% de la population totale des trois recensements jusqu'à présent effectués. Aussi, la commune de Sangmélina à elle seule, abrite 52,57% de la population totale du département du Dja et Lobo. Cette population est majoritairement constituée des Bulu, et est très jeune (figure 7).



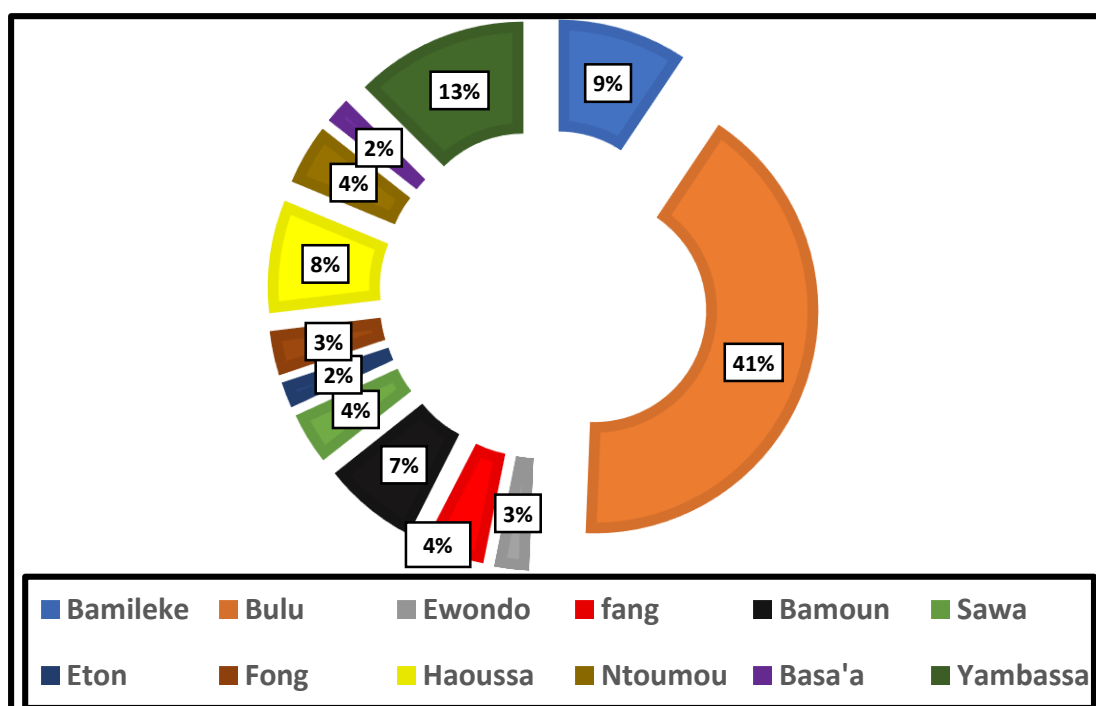
Source : Plan communal de développement de Sangmélina 2015 et enquête de terrain 2023

Figure 7 : Population de la Commune de Sangmélina par classes d'âge et par sexe

La prédominance de jeunes (15-34 ans) sur les personnes âgées et enfants dans la ville de Sangmélina, montre avec évidence que l'exode rural sévit la localité, car ces jeunes se déplacent partant du milieu rural pour celui urbain à la recherche des conditions de vie meilleures. Ce qui est difficile aux personnes du troisième âge ainsi qu'aux enfants. Cette forte démographie à diverses causes, fait du foncier une cible à plusieurs prétendants.

• Ethnies

La population de Sangmélina est cosmopolite, venant d'horizons divers. Mais appartient majoritairement à l'ethnie Bulu dont les principaux clans sont : Yembong, Yendjok, Yetok, Yendam, Yekombo, Esse, Yemfek, Yemveng, Yemvack, Yemenvong, Essaman et bien d'autres. Toutefois, l'on note la présence des ressortissants des autres régions du Cameroun ainsi que ceux de l'extérieur (Figure 8).



Source : Etude de terrain 2023

Figure 8 : Répartition de la population enquêtée par ethnies

La figure 8 confirme la forte présence de l'ethnie Bulu dans la localité, soit 41% de la population enquêtée, il s'agit de l'ensemble des natifs de la zone. D'une manière globale treize (13) groupes ethniques constituent les 160 ménages enquêtés. Ce foisonnement ethnique, fait pression sur la ressource terre car ces populations ont des besoins et intérêts divergents.

• Activités économiques

Selon l'économiste Anglais Colin Clark (1947), dans son ouvrage intitulé : « *Les conditions du progrès économique* » cité dans les travaux du français Jean Fourastié les activités

économiques sont regroupées en trois (03) grands secteurs : le primaire, le secondaire et le tertiaire. Ces trois (03) secteurs sont une réalité dans la ville de Sangmélima, bien que l'agriculture domine grandement sur les autres activités. Mais l'on note dans les pays en voie de développement l'influence d'une certaine catégorie d'activités non reconnues légalement : Il s'agit du secteur informel. Il s'oppose au secteur formel qui regroupe l'ensemble d'activités reconnues dans le cadre légal.

- ❖ Le secteur primaire : Il s'agit de l'ensemble des activités dont la finalité nécessite une exploitation des ressources naturelles à leur état brut. Il s'agit entre autres, de l'agriculture, de la pêche, de l'élevage, l'artisanat et toutes autres activités de prédation : chasse, ramassage des champignons et fruits forestiers non ligneux car la forte végétation floristique présente plusieurs espèces fruitières.
- ❖ Le secteur secondaire : C'est l'ensemble d'activités qui nécessite une transformation plus ou moins élaborée des matières premières. Il s'agit entre autres de l'industrie manufacturière, la construction pour ne citer que ceux-là.
- ❖ Le secteur tertiaire : il regroupe les services. Colin Clark le regroupe en deux catégories à savoir : tertiaire principalement marchand ; et tertiaire principalement non marchand
 - Le tertiaire principalement marchand, il s'agit du commerce ; le transport ; services rendus aux entreprises ; l'hébergement ; la restauration ; l'immobilier ; l'information et la communication.
 - Le tertiaire principalement non marchand, nous avons l'administration publique ; l'enseignement ; la santé humaine et les actions sociales etc.

Par ailleurs, la Commune de Sangmélima comprend la ville de Sangmélima, zone urbaine la plus importante du Département du Dja et Lobo et une zone rurale. Chacun de ces espaces présente des activités économiques spécifiques. La ville de Sangmélima abrite les activités économiques propres aux espaces urbains camerounais principalement administratifs et non industriels. En effet, le commerce formel et informel ainsi que les prestations de services constituent l'essentiel de l'activité économique de la ville. Cette dernière abrite aussi du fait de sa position géographique et écologique des installations de transformation du bois extrait des forêts avoisinantes. L'artisanat (cordonnerie, ébénisterie, menuiserie métallique, etc.) et l'élevage avicole constituent d'autres activités pratiquées dans la ceinture périurbaine. En zone

rurale quatre principales activités dominantes figurent : l'agriculture, l'élevage les activités de prédation et l'artisanat.

L'élevage est peu pratiqué et constitue en général une activité secondaire. Le cheptel est constitué de chèvres, moutons, porcs, poulets, canards, etc. Les techniques pastorales sont peu élaborées et les bêtes sont laissées en divagation. Cependant, on observe un début de professionnalisation dans l'aviculture (poulet de chair) et la porc culture. L'élevage non conventionnel (aulacodes, escargots, rats, etc.). Y est peu répandu. La pisciculture, quant à elle, est pratiquée par endroit, notamment sous l'impulsion des élites, du fait de l'importance des coûts d'investissement qu'elle nécessite.

Les activités de prédation elles concernent la pêche, la chasse, la cueillette et le ramassage des produits forestiers non ligneux. La chasse est pratiquée toute l'année dans les différents faciès de l'espace forestiers. La technique la plus utilisée est le piégeage et la chasse au fusil. Les différents types de pièges recensés sont : les pièges à collet, les pièges à patte, les pièges à collet pour oiseaux, les pièges à assommer. Bien qu'elle soit illégale, la vente du gibier se pratique régulièrement. Cependant l'importance de cette activité dépasse les aspects alimentaire et économique ; elle a une valeur sociale et culturelle considérable. La pêche est pratiquée dans les principaux cours d'eau. Durant la saison sèche, les femmes pratiquent la pêche au barrage et les hommes pratiquent la pêche à la ligne. En saison de pluie les hommes font la pêche nocturne⁶. La cueillette et le ramassage sont pratiqués toute l'année mais les produits varient en fonction des saisons. Les autres produits tels que le rotin, le raphia, les feuilles de jonc et autres lianes sont prélevés en permanence pour des besoins d'entretien de l'habitat et l'artisanat.

L'artisanat il porte sur la transformation des produits agricoles (manioc) et la vannerie. D'autres artisans vanniers, ébénistes et charpentiers travaillent en l'absence d'ateliers formellement identifiables. En outre, on dénombre des artisans boulangers dans l'espace urbain, nombres de maçons, cordonniers, tailleurs, coiffeurs, mécaniciens, menuisiers métalliques, charpentiers, les artisans et les photographes.

⁶ Pêche qui consiste à planter dans le lit des cours d'eaux et ruisseaux des cannes à pêche et à les visiter 2 à 3 fois avant le matin

Le domaine commercial dans l'espace urbain de Sangmélina est comparable aux autres villes du Sud Cameroun. Les activités commerciales ici sont représentées par une grande diversité de corps de métier. On peut citer de manière non exhaustive le commerce général marqué par des établissements de très petite et de moyenne taille. Le commerce des boissons hygiéniques et alcoolisées représenté par les ventes à emporter, le snack et les dépôts de vente en gros. Le commerce mécanique (motocycles et pièces détachées) ainsi que celui des articles de quincaillerie est également présent. On ne saurait oublier la kyrielle de petits métiers de rue caractéristique des villes du Cameroun (les petits restaurateurs, vendeurs de beignet, les vendeurs de poisson, du vin de palme, du carburant, aliments divers, les call-box, les secrétariats bureautiques, la friperie etc.).

L'industrie, quant à elle, est pour le moins embryonnaire dans la ville de Sangmélina. Elle est hôtelière et représentée par quelques établissements classés, mais aussi par une multitude d'hôtels et auberges non classés, au fonctionnement plus ou moins informel. Sangmélina est pourvue de nombreux services qui, contribuent à la diversification de son tissu économique. Les multiples activités telles que le transport par motorcycle (mototaxi), la petite distribution des services de communication (call-box), et bien d'autres, auraient pu être classés dans le secteur des services formel s'ils étaient mieux structurés. Ils restent cependant dans le secteur informel. Cela est d'ailleurs symptomatique de l'économie camerounaise. Le secteur formel des services est toutefois représenté dans la Commune de Sangmélina, notamment dans son espace urbain, par les agences des établissements bancaires de première et seconde catégorie. Certaines agences de cette dernière catégorie sont d'installation récente. À cela s'ajoutent trois grandes agences de transport interurbain (BUCA VOYAGE, GALAXY VOYAGE, KOUMA VOYAGE). Autour de ces dernières gravite un foisonnement de transporteurs publics individuels par autocar ou voitures de tourisme convertis au transport public qui desservent l'arrière-pays et d'autres arrondissements du département du Dja et Lobo (planche 2).

Planche 2 : Elevage, artisanat et transport à Sangmélina



2023

Photo Mvondo

Photo 4 : Elevage de la volaille au Camp-Chic



2023

Photo Mvondo

Photo 5 : Pisciculture à Otoakam



2023

Photo Mvondo

Photo 6 : Artisanat à Ngam



2023

Photo Mvondo

Photo 7 : Transport au centre ville

La planche 2 a quatre (04) photos. Nous remarquons une multitude d'activités économiques, dont successivement : des étangs piscicoles dans le quartier Camp Chic ; Elevage de la volaille à à Otoakam; Un Tam-Tam posé au bord de la route pour vente dans le village Ngam ; Et l'un des taxis brousse de la gare routière du centre-ville, surchargé (soit 13 personnes pour 05 places) faisant la navette entre l'espace urbain, les zones périphériques, l'arrière-pays, et d'autres arrondissements.

La majorité de ces activités relèvent du secteur informel telle l'indique les planches 2 et cela laisse apparaître une économie embryonnaire. Il faut noter que le revenu mensuel par ménages enquêtés est précaire (figure 12), le plus riche ici est le fonctionnaire, par contre les agriculteurs, éleveurs et autres emboitent le pas. Car leurs activités rencontrent plusieurs problèmes dont l'accaparement des espaces exploitables figure en grande place traduisant ainsi un Produit Intérieur Brute (PIB) faible dans la ville de Sangmélina. Il faut noter que les activités commerciales relèvent beaucoup plus du secteur informel (Planche 3).

Planche 3: Le commerce à Sangmélina



2023

Photo Mvondo

Photo 08 : Petite étagère commerciale et vente du bois à Etunlinga



2023

Photo Mvondo

Photo 9 : Petite table commerciale à Akon



2023

Photo Mvondo

Photo 10 : Restaurant dans le quartier Bitom



2023

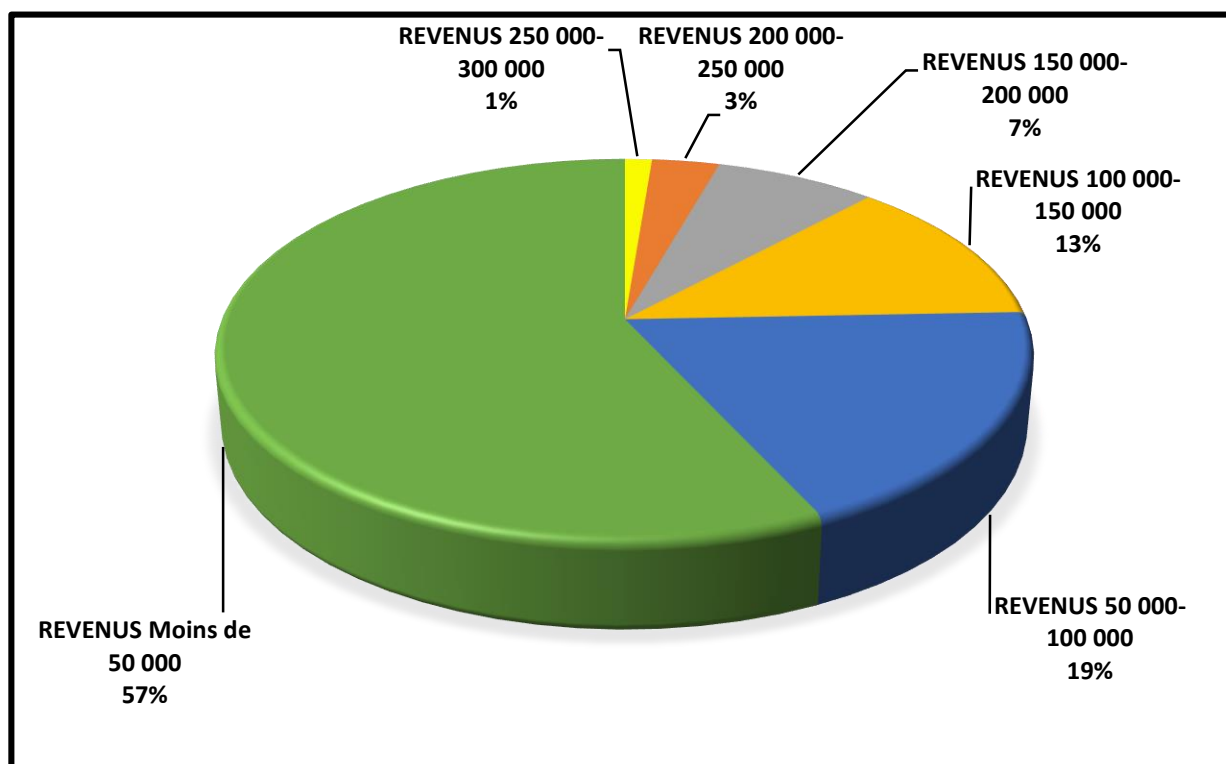
Photo Mvondo

Photo 11 : Marché vivrier à Bakassi

Le constat fait ici est que, le secteur informel est prédominant les photos : 8 petite table (A) sur laquelle sont posés un seau du haricot, une boîte de “suing-um” et bonbons, du whisky en sachet, des œufs bouillis, etc ; 9 une maison en plein quartier donc le propriétaire a posé des tas de bois à vendre (B) pas très loin de sa résidence et un parasol couvrant des oignons, et un sac de sel qu’il vend en détaille ; 10 un hangar qui sert de restaurant, contenant les récipients de nourriture et un bidon du vin de palme (C) communément appelé “Matango” ou “Ebus” en langue Bulu ; Seule la **photo 11** est conforme au secteur légal. Il s’agit du marché vivrier local (D), à l’opposé des cinq premières photos qui caractérisent entièrement le secteur informel les occupants du marché vivrier payent les taxes auprès de la Mairie

Malgré cette kyrielle d’activités économiques pratiquées par les locaux, le niveau de revenu mensuel des fonctionnaires dépasse de loin celui des populations qui ne vivent que de ces activités dont la majorité relève du secteur informel. Par ailleurs cette diversité d’activités génératrice de revenus, accorde de plus en plus une importance capitale à la terre, qui devient à elle seule une cible de tous acteurs économique (agriculteurs, éleveurs, artisans etc.). En face de ces derniers, se trouve d’autres acteurs plus influents à, savoir : l’Etat, les religieux, les sociétés privées, qui à leur tour frustrant d’une manière à une autre la première catégorie

d'acteur. Par ricochet, ce foisonnement d'intérêts divergents engendre des conflits multiformes (figure 9).



Source : Investigation de terrain 2023

Figure 9 : Le revenu mensuel des personnes enquêtées

Le constat fait de la figure 9 montre que 57% de la population enquêtée gagne environ 50 000f par mois, il s'agit des agriculteurs, certains chefs traditionnels et commerçants du secteur informel. Les 1 et 3% de la population gagnants entre 200 000f et 300 000f le mois regroupent les fonctionnaires et grands Homme d'affaire qui constituent l'élite locale de Sangmélina. Le reste englobe les travailleurs du privé, les commerçants, les éleveurs et lotisseurs publics ou privés. Il faut noter que ce collectif d'élite locale dispose des grandes parcelles de terrain à l'opposé des paysans et commerçants offusqués. Cela crée une bipolarisation sociale regroupant les plus fort ou riches d'une part et les moins fort d'autre part.

I-1-2 Rétrospective de la question foncière à Sangmélina

Deux grandes périodes rythment l'évolution du contexte foncier à Sangmélina : la première est située avant les indépendances (avant 1960) ; et la deuxième après les indépendances (de 1960 à nos jours).

I-1-2-1 Avant les indépendances

Le constat fait pendant l'enquête de terrain nous a permis de diviser cette période en deux phases distinctes : la phase précoloniale et celle coloniale.

- **Phase précoloniale :**

Elle concerne la période située avant le XVIII^{ème} siècle⁷. Ici la terre au Cameroun en générale et à Sangmélima en particulier appartenait à celui qui dispose d'elle en premier. La question foncière ne posait pas autant de problème en Afrique comme c'est le cas de nos jours (2023). En effet, à cette époque, la terre devait être respectée car elle était sacrée et tout le monde pouvait jouir du droit d'usufruit. La terre à cette époque était un objet sacré, un bien collectif non commercable et patrimonial, un gage de la tradition, du mysticisme, un réservoir écologique, un bien pharmacologique. Le foncier n'était en aucun cas une cause des litiges et conflits sociaux. Mais l'arrivée des colons a causé l'évolution des mentalités des différents acteurs accompagnée de l'envi sans cesse d'acquérir de nouveaux espaces pour le bien-être de la progéniture de tout un chacun. Ce qui va favoriser la redéfinition des conditions d'appropriation de la ressource terre, tout en donnant des nouvelles fins à cette dernière.

- **La phase coloniale :**

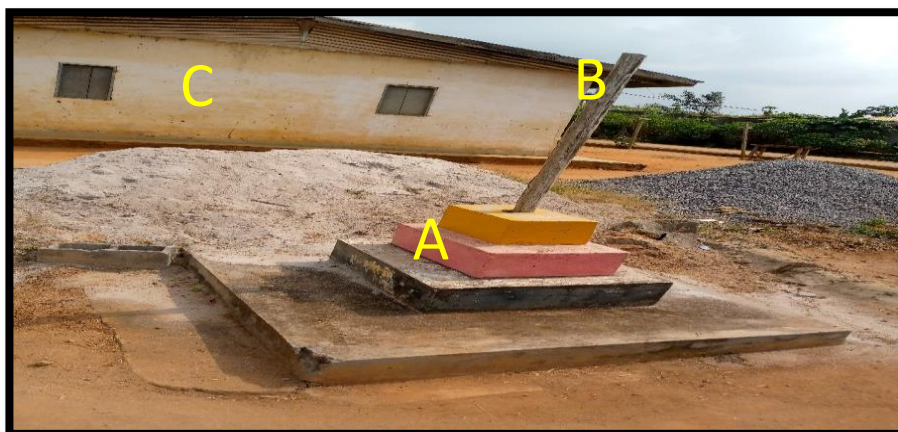
Cette phase marque déjà un certain nombre de polémiques, car la terre qui était autrefois un bien commun est devenue un sujet de distorsion. Dans la mesure où le "*Common Law*"⁸ européen, domine sur le "*Droit coutumier*"⁹ africain. Les colons ont apporté une nouvelle vision sur le mode d'appropriation des terres. Ainsi la tenure foncière repose désormais sur la procédure d'immatriculation qui aboutit à l'obtention du titre foncier. De même, les concepts "*terres vacantes et sans maitre*" inculqués par les colonisateurs, permettaient à ces derniers de s'approprier des terres tout en écartant l'influence des chefs locaux.

A Sangmélima d'une manière particulière, les colons se sont franchement appropriés des terres de cette localité vers 1905. En effet, ceux-ci en dehors de l'espace qui était à leurs possession, demandaient plus de terres aux natifs, en leur promettant en retour de construire les écoles, églises et espaces commerciaux qui seront bénéfiques pour eux et pour leurs enfants. Le feu BIYO'O BIFONO (*fil de la chefferie*) et bien d'autres natifs ont décidé de prêter leurs parcelles de terre aux colons, pour construire ces édifices, aussi pour les aider à titrer leurs terrains vu la procédure d'immatriculation très complexe. Les colonisateurs allemands se sont donc installés dans la localité de OTOAKAM et ont implanté leur drapeau vers 1909 dont la hampe existe encore de nos jours dans cette localité (Photo 12) et une église catholique en 1936 (photo 13).

⁷ Cette période marque le siècle pendant lequel les colons ont commencé à s'intéresser à l'Afrique subsaharienne

⁸ Loi du colonisateur. Imposée aux colonisés, encore appelée par les locaux : dictature de l'Homme blanc.

⁹ Loi ancestrale qui régleme les relations intertribales et d'accès à la terre.



2023

Photo Mvondo

Photo 12 : Hampe du drapeau allemand implanté dans la localité Etunlinga vers 1909

La photo 12 montre les restes du drapeau allemand implanté dans la localité il y'a plus de 114 ans. La base (A) porte les couleurs du drapeau allemand, coloriée par les natifs. La hampe (B) est en bois, elle a été coupée par les rongeurs. La maison (C) a été bâtie par les allemands, et rénovée par les natifs après le départ des allemands

Après le push allemand par les français et anglais après la première guerre mondiale, la France ayant pris la partie orientale du Cameroun dont Sangmélina en fait partie, vont continuer l'œuvre allemande. Ainsi, une mission catholique est bâtie dans le village Otoakam, vers 1934 (Photo 13).



2023

Photo Mvondo

Photo 13 : Eglise catholique bâtie en 1936 à Akon

La photo 13, présente une partie du terrain de la mission catholique occupé par une église. Elle fut la cathédrale de Sangmélina jusqu'au 2 Juillet 2019 date l'inauguration de la nouvelle cathédrale de Sangmélina. L'année de construction 1936 représentée par la lettre (A), prouve l'ancienneté de cette église.

Dans le même sens une communauté protestante est créée en 1921, accompagnée d'une école normale dans la localité de Foulassi (berceau de l'hymne national du Cameroun), on y

trouve également Un centre de formation des pasteurs de l'église presbytérienne camerounaise associé d'une grande paroisse, les anciens bâtiments annexes de l'école normale de Foulassi, les plantations de cacao et palmiers à huile et une église protestante est également construite en 1944 à Foulassi (planche 4).

Planche 4: Communauté presbytérienne de Foulassi.



Sur la planche 4, il est fort intéressant de constater que la communauté presbytérienne a grandement occupé les terres de Foulassi, quartier du village Ngam. Nous avons : une école normale (**photos 14 et 15**), les anciens bâtiments conservés comme patrimoine (A) et le bâtiment rénové (B). Une grande église construite avec les pierres extraites dans les grottes riveraines en 1944 (**photo 16**).

Ces terres occupées par les colonisateurs, font de nos jours l'objet de plusieurs problèmes qui freinent le développement de la ville de Sangmélina. (Cet historique est le fruit des témoignages auriculaires et oculaires enregistré lors de l'étude du terrain Novembre, Décembre 2022 et Janvier 2023 auprès des personnes ressources ¹⁰).

¹⁰ Témoignage du premier (1^{er}) notable de OTOAKAM : Mr Nana Biyo'o fils du donateur des terres aux colons ; appuyé par le chef du quartier : OBA'A Sa Majesté Oba'a Oba'a Charles ; l'épouse du chef du village NGAM Mme Ango Antoinette ; et les patriarches des quartiers/villages, BITOM, ETUNLINGA nommés : Mr Nicolas Angounou Akam ; Mr Avame Luc Moclaire ; Mr Mvondo Philipe ; Mr Otyia Mauric ; le Chef de Bloc Njoya Richard. Pour ne citer que ceux-là.

I-1-2-2 après les indépendances :

Face à cette Après le retrait des Colons de la scène politique du Cameroun aux lendemains des indépendances¹¹, le pays a commencé à mettre sur pied, un régime foncier qui correspond à son contexte socioéconomique, et culturel. Il s'agit des lois et ordonnances ; décrets et arrêtés ; circulaires et instructions à appliquer dans toute l'étendue du territoire nationale, dont la ville de Sangmélina est totalement concernée. Le document dans lequel sont inscrits ces textes est intitulé « *Le régime foncier domaniale au Cameroun* », publié par le Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF) en Juin 2008 actuellement reconnu sur l'appellation du Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF).

En effet à partir des années 1960, la conservation du « domaine commun national ou local » repose sur les institutions publiques. Cette période marque également le passage de l'occupation des terres, à leur gestion. Le vocable “ gestion foncière ” devient donc récurrent, et favorise l'instauration par l'Etat des réformes foncières de 1974. Selon l'Etat, ces textes ont pour but de faire du foncier un facteur de développement en règlementant sa gestion tel a commencé le colon.

Malheureusement, certains acteurs (populations locales) vont se sentir dominer voire menacer et marginaliser situation nouvelle pour eux. Cela va dans le sens de la déclaration de Tchapmegni. R (2005) : « Les problèmes fonciers prennent vies pendant l'époque coloniale où les populations autochtones tenaient tête aux colons ». Cela dit le fait pour l'administration de canaliser les politiques de développement socioéconomique en relation avec la gestion foncière à travers les textes, est l'une des causes majeures de nombreux problèmes liés à la terre au Cameroun en général et à Sangmélina en particulier. Car les prérogatives sont passées de l'autorité traditionnelle, à celle exclusive de l'Etat. Les textes et lois, adoptés par le pays depuis 1960, sont de diverses formes et natures, et impactent plus ou moins les relations entre les acteurs fonciers à Sangmélina. Le tableau suivant donne un aperçu de ces textes en matière de gestion foncière au Cameroun (Tableau 10).

Tableau 10 : Diversité des textes et lois en matière foncière au Cameroun (Voir annexe VI)

Ce tableau présente une partie des textes et lois, qui régissent le foncier au Cameroun. Ainsi, force est de constater que l'Etat est le garant légal des terres et peut en user à sa guise

¹¹ À partir des années 1960,1961 à nos jours.

pour des raisons économiques, politiques et bien d'autres. Ces lois, ordonnances, décrets et arrêtés, ont été élaborées pour améliorer la gestion des terres et de faciliter un accès sécurisé à la terre pour tous les détenteurs fonciers. Pour un bien-être commun de la population camerounaise et un développement durable. Mais, le constat fait sur le terrain nous laisse croire que ces textes ne sont pas un atout pour tous, car l'application est partiellement et/ou totalement bafouée et déficitaire dans certaines localités mais alors excédentaire dans d'autres. Raison pour laquelle on note une grande résistance (d'une part à tort et d'autre part à raison) de la population en pleine croissance. S'agissant desdits textes, la référence est principalement faite à ceux dont nous citons :

- **Le décret-loi de 1963 : la disparition de la notion de « terre vacante et sans maîtres »**

Le décret-loi n° 9-/01/1963, apporte une nouvelle politique foncière après les indépendances. En effet, en cette année le législateur national fait de l'Etat moteur du développement et la terre un facteur indispensable du développement. Les terres reconnues autrefois comme « vacantes et sans maître » changent de statut et deviennent un « Patrimoine national collectif ». Ainsi l'Etat récupère environ 30 à 40% des terres nationales. Cette nouvelle notion réduit les superficies des terres des collectivités coutumières tout en sauvegardant les espaces de production qui leur sont nécessaires.

Ce texte est la première tentative de l'élaboration d'une législation foncière du jeune Etat. Le décret-loi de 1963 crée le patrimoine collectif national qui est l'ensemble des terres retirées aux collectivités coutumières à l'exception de : Les terres qui sont considérées comme une possession des collectivités ; Les terres qui sont immatriculées ou transcrites soit en vertu du régime du code civil, soit à la suite de la procédure de constatation des droits coutumiers ; Et les terres qui constituent le domaine public et le domaine privé tels qu'ils sont définis par les textes.

Le décret n° 64/10 du 30 janvier 1964 contient des dispositions précisant la répartition des terres entre le patrimoine collectif national et les terres des collectivités coutumières. Mais cette répartition est imprécise et pose plusieurs difficultés dont : la délimitation et l'acceptation par les populations qui sentaient leurs droits menacés. Cela est une réalité d'actualité à Sangmélima. Malgré le fait que le Cercle Camerounais de Réflexion sur les Questions Foncières (CEREFDH) ait proposé un programme de formation, d'éducation durable dans le domaine de l'administration des terres et de la résolution des problèmes. Pour le CEREFDH, il faut :

- Une alternative de règlementation des conflits fonciers basée sur la concertation, l'arbitrage et le dialogue qui prend source dans la tradition africaine qui est celle de l'arbre à palabre.
- L'instauration par l'Etat camerounais d'un dialogue social véritable portant sur la question foncière. Pour ne citer que ceux-là.

Il existe malheureusement toujours un tumulte entre les acteurs fonciers (Etatique, privés, populations locales, acteurs moraux etc.), car l'Etat de son côté est partisan du droit romain ou dit moderne, par contre les collectivités locales de leur côté, pratiquent le droit coutumier ou traditionnel.

• Des Ordonnances de 1974

En 1974 on passe de « patrimoine nationale » à « domaine national ». Cette transition marque la nationalisation d'environ 70% des terres de l'ensemble du pays. Ayant accédé à la souveraineté internationale, le Cameroun devient un Etat fédéral avec une partie anglophone et une autre francophone, conséquence de la colonisation. Cela donne donc naissance à deux systèmes fonciers, l'un hérité de la colonisation française au Cameroun oriental et l'autre de celle anglaise au Cameroun occidentale.

En 1972, la fédération est transformée en Etat unitaire, d'où l'urgence de l'harmonisation des systèmes fonciers existants. Les ordonnances du 06 juillet 1974 sont la moelle épinière de la réforme foncière et domaniale de la même année au Cameroun, définissent ainsi quatre (04) grandes catégories de domaines fonciers. Le mot “domaine” vient du Latin « *Dominium* » qui signifie en français courant “ propriété foncière” comme pour désigner l'appartenance. Ces domaines fonciers sont les suivants

- Le domaine privé de l'Etat : il regroupe l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers dont l'Etat est propriétaire, et ne faisant pas partie de son domaine public.
- Le domaine privé des particuliers : constitue l'ensemble des terres sécurisées par les populations et autres acteurs fonciers moraux ou non. Il s'agit en effet des biens mobiliers et immobiliers qui ne font pas partie du domaine public.
- Le domaine public : constitue l'ensemble des espaces indispensables pour tout le monde et accessibles à tous. C'est donc l'ensemble des biens affectés à l'usage direct du public. Les espaces verts, stades, voies de communications, cours d'eaux, jardins constituent quelques exemples. Ce domaine est divisé en deux sous catégories : le domaine public naturel qui regroupe les éléments naturels à l'exemple des rivières, marécages et bien

d'autres et le domaine public artificiel lui regroupe les éléments créés par l'Homme à l'instar des stades, routes, et bien d'autres.

- Le domaine national : concerne les terres qui ne font partie ni du domaine public, ni du domaine privé et dont l'Etat est chargé de la gestion. Ces ordonnances sont les suivantes :

❖ Ordonnance n° 74/1 du 6 Juillet 1974 fixant le régime foncier

La grande innovation de cette réforme c'est la naissance du domaine national. Le domaine national est défini dans l'article 14 de l'ordonnance 74/1 du 6 juillet 1974 comme l'ensemble des terres qui, à la date d'entrée en vigueur ne sont pas classées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des autres personnes morales de droit public. Ne sont pas également incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété privée matérialisée par un titre foncier.

Par ailleurs, les terres coutumières qui ne font pas l'objet d'un titre foncier entrent dans le domaine national. L'Etat est le principal gérant des terres du domaine national, au détriment des autorités traditionnelles. Les « native lands¹² » font également partie du domaine national. D'une manière détaillée, le texte de cette Ordonnance, stipule que :

- L'Etat est le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, intervenir pour en assurer un usage rationnel en tenant compte des impératifs de la défense ou des options économiques
- L'établissement des actes constitutifs, translatifs ou exécutifs de droit réel immobilier doit se faire à la forme notariée.

❖ Ordonnance n° 74/2 du 06 juillet 1974 fixant le régime domanial

L'innovation apportée par cette ordonnance est l'extension du domaine public par rapport aux législations antérieures. Ainsi, une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée des autoroutes en rase campagne, réduite à dix mètres en ville, est incluse dans le domaine public. Cette servitude est de quarante mètres pour les routes nationales et provinciales, dix mètres dans les agglomérations et cinq mètres en ville à partir du bord extérieur du trottoir.

❖ Ordonnance n° 74/3 du 06 juillet 1974 relative à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

Cette ordonnance donne le plein pouvoir à l'Etat de déguerpier un usager pour besoin de réaliser un projet donné. Selon Hervé Lado (2017), dans « *Prédation et expropriation pour cause d'utilité publique au Cameroun* » : L'expropriation pour cause d'utilité publique est une

¹² Terres réservées aux natifs par les Anglais dans la partie occidentale du Cameroun pendant la colonisation.

opération légale de transfert des droits de propriété liés aux biens d'une personne privée à l'Etat en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Elle fait partie des impacts négatifs d'un projet tout comme la pollution et d'autres désagréments temporaires ou permanents qui pèsent sur les personnes et sur l'environnement naturel. C'est ce qui a permis à l'Etat de mettre en place les modalités d'indemnisation pour éviter les conflits en complétant l'ordonnance 74 par :

- **Loi n° 85/09 du 6 Juillet 1985 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux modalités d'indemnisation et son décret d'application n° 98/1872 du 16 Décembre 1998**

Elle régleme la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, Des contraintes sont désormais imposées aux administrations qui entendent procéder à une expropriation pour cause d'utilité publique : elles doivent prévoir un dédommagement en prenant en compte la structure juridique du sol.

- Le décret n°90/1480 du 09 Novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/ 167 du 27 Avril 1976 fixant les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat.
- Le décret n°90/1481 du 09 Novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°79/167 du 27 Avril 1976 fixant les règles relatives à la création des lotissements.
- Le décret n°90/1482 du 09 Novembre 1990 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76 /165 du 27 Avril 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier.
- **Le Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/165 du 27 avril 1976 fixant condition d'obtention du titre foncier.**

La brochure intitulée « *manuel de procédure* » publiée en 2002 par le MINDAF spécifiant les étapes pour l'obtention du titre foncier, s'inspire des lacunes dont font face les acteurs, dans la procédure d'obtention du titre foncier. C'est ce qui explique la promulgation en 2005 du Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, portant modification et complétant certaines dispositions du Décret 76/165 du 27 août 1976 fixant les conditions d'obtention du titre foncier. Il stipule que le titre foncier s'obtient en six (06) mois, et donne le plein droit à l'Etat d'annuler un titre foncier.

Les textes et lois cités plus haut associé avec d'autres mentionnés dans le **(tableau 10)** constituent l'historique de la question foncière au Cameroun après les indépendances, dont à Sangmélina.

En guise de résumé, dans le but de mieux comprendre l'historique de la question foncière au Cameroun dont à Sangmélina, nous nous référons au (Tableau 11).

Tableau 11: Evolution de la tenure foncière au Cameroun

PHASES	STATUT QU'OCCUPE LA TERRE	TENDANCE
Phase précoloniale : Avant le XVIII^{ème} siècle	La terre considérée comme une “ divinité ”	Les héritiers ne bénéficient que du droit d'usufruit : la terre appartient à tout le monde sans réserve ou distinction. C'est l'harmonie totale, pas de conflits.
Phase coloniale : à partir du XVIII^{ème} siècle	“ terres vacantes et sans maitre ”	Conquête des terres dans toute l'étendue du territoire national par les colons, marquant ainsi le début des conflits fonciers entre les colons et les populations locales.
Phase poste coloniale : - Période allant de 1963 à 1974 - Période allant de 1974 à nos jours	“ patrimoine national collectif ”	Récupération de 30 à 40% des terres jadis conquises : les litiges fonciers sont récurrents parce que cette période marque la transition. La gestion de la terre passe des mains des colons à celles des nationaux.
	“ Domaine national ”	Nationalisation d'environ 70% des terres sur l'étendue du territoire national, cela donne une nouvelle cadence aux problèmes fonciers, mettant en confluence plusieurs acteurs (Administration, autorités traditionnelle et judiciaire, populations), car le point de vue sur les réformes et orientations foncières n'est pas le même pour tous.

Source : Conférence de Mbalmayo 2005, cité par EPEIZA 2011, et complété par Mvondo Angounou Nelson.
2023

Le tableau 11 nous permet de conclure que la question foncière au Cameroun a évolué au fil du temps et a connu des temps forts, que nous avons réparti en trois (03) phases à savoir :

précoloniale, coloniale, et post-coloniale. Accompagnée des modifications multiformes. D'abord La première phase est caractérisée par une harmonie globale ; Ensuite la deuxième marque l'arrivée du Colon et le début des conflits liés au foncier opposant les locaux et autochtones qui veulent protéger leurs terres (héritage de leurs ancêtres) à l'impérialiste colonialiste. Enfin la dernière phase est caractérisée par recrudescence des litiges et conflits liés à la ressource terre. Plusieurs textes ont ainsi vu le jour, faisant de l'Etat maître unique et incontestable des terres du territoire national c'est ce qui a donné une nouvelle orientation aux conflits fonciers, confrontant donc l'Etat camerounais aux populations locales.

La ville de Sangmélina regorge un milieu physique très riche, la diversité humaine est visible à travers une population cosmopolite et très exponentielle. L'économie est très diversifiée malgré qu'elle soit majoritairement du secteur informel. Alors, cette richesse physique, humaine et économique accorde une grande importance à la terre support et source de production des richesses. La terre est donc devenue une cible de plusieurs acteurs avec des intérêts différents.

I-2 ACCES ET MODE D'USAGE DU FONCIER A SANGMELIMA :

L'état des lieux du foncier sur le développement à Sangmélina repose également sur les différentes formes d'accès à la terre donc la tenure foncière, le processus d'occupation de l'espace, et l'usage fait à la terre dans cette localité.

I-2-1 Formes d'appropriation des terres à Sangmélina

L'appropriation foncière est la façon dont on procède ou encore dont on a procédé pour avoir un lopin de terre dans une localité donnée. Le constat fait sur le terrain est que l'accès à la terre à Sangmélina est influencé par le dualisme légal du contexte foncier (droit moderne et droit coutumier) prôné par la loi camerounaise. Nous avons plusieurs formes d'appropriation du sol à Sangmélina, nous citons les plus fréquentes

I-2-1-1 Accès selon le droit coutumier

Le droit coutumier, encore appelé droit oral, ou traditionnel est l'ensemble des règles et directives qui règlementent la gestion de la terre dans les sociétés africaines. Selon Evariste Nsengiyumva (2019), Il désigne les droits que les populations ont sur les terres qu'elles habitent, cultivent, ou exploitent d'une manière quelconque, conformément à la culture et aux usages locaux.

- **Héritage :**

C'est la forme d'appropriation la plus récurrente à Sangmélina, soit 43,8% de la population enquêtée confirme avoir hérité le terrain qu'il occupe (enquête de terrain 2023). Il s'agit ici pour un

parent de transmettre ses biens (terre) à sa progéniture. Le nombre d'année passée dans la localité, prouve que les natifs sont plus nombreux que les étrangers. C'est pourquoi l'héritage domine sur les autres formes, car la majorité des populations ont hérité les terres de leurs parents.

Le constat fait ici est que 47% sont des natifs n'ayant pas quitté la localité depuis leur naissance, dont mènent leurs activités sur place que nous avons considéré comme première catégorie des natifs dans la localité. La deuxième catégorie regroupe les personnes dont la durée dans la localité est comprise entre 10 ans et 20 ans soit 13% de la population enquêtée. Il s'agit beaucoup plus des personnes nées à Sangmélina, mais qui se sont déplacées pour des raisons professionnelles avant de prendre leur retraite. Les 3% représentent les étrangers (congolais, gabonais) dont leur durée dans la ville n'atteint pas cinq (05) ans, mais ont acheté le terrain et construits. Le reste de personnes présentées dans la figure 14, regroupe les commerçants, les travailleurs du privé, transporteurs et autres fonctionnaires, qui ont acheté un lopin de terre et réside à Sangmélina il y'a en 50 ans. Parmi ces derniers l'on note la forte présence des Grassfield et dans d'autres aires culturelles du Cameroun.

- **Le don :**

C'est le fait de céder d'une manière gratuite et volontaire ce dont on possède, environ 13,1% de la population enquêtée ont accédé à la terre grâce aux dons (Figure 15). Il faisait partie des formes d'appropriation à la terre les plus fréquentes à Sangmélina, mais depuis plus de deux décennies il est en extinction ceci à cause de la vente anarchique des terres (*Mr Amvame Luc Moclaire, notable et patriarche. Terrain 2023*). En effet à Sangmélina, il était très facile de donner une parcelle de terrain à son proche (frère ; beau-frère ; belle famille ; ou encore à une personne en difficulté. C'est le cas des congolais qui résident dans la mission catholique (quartier Akon) depuis très longtemps. Après avoir échappé à la crise sociopolitique au Congo à l'époque du président MOBUTU, ils se sont installés à Sangmélina depuis lors jusqu'à présent.

- **Le prêt :**

Il s'agit de donner un lopin de terre à une personne pour un usage bien limité dans le temps et l'espace. Cette forme d'accès est beaucoup plus visible en milieu rural et périphérique. Il n'est plus fréquent à cause des abus subis par les offrants, en rapport avec le mauvais comportement de certaines personnes qui se mettaient à vendre d'une manière illicite, les terrains qui leurs sont prêtés.

I-2-1-2 Accès selon le droit moderne :

Il s'agit d'un droit qui donne toutes les prérogatives à l'Etat en matière de la gestion foncière. Ainsi, aucune transaction ne peut se faire sans l'avis des autorités Etatiques. C'est un droit

qui centralise la gestion des terres par l'Etat, qui contrôle tout le processus d'acquisition, de réparation et de sécurisation des terres (Robinson Tchapméni, 2008).

- **Achat**

Malgré le fait que le MINDCAF ait interdit la vente des terres à Sangmélina, cette activité est malheureusement toujours une réalité locale, 30,6% de la population enquêtée ont acheté le terrain (Figure 10). A Sangmélina, les acheteurs sont nombreux, mais nous avons deux grands vendeurs : l'Etat d'une part, et les populations locales d'autre part. L'Etat dispose des terrains immatriculés et intervient grandement dans plusieurs procédures relatives à l'achat et/ou vente des terres. Nous citons entre autres :

- L'immatriculation indirecte encore appelée concession : renvoie au droit qu'on achète à l'administration pour une exploitation. Le concessionnaire a le droit de donner une destination de son choix au bien, sous réserve des stipulations contractuelles. Il peut aussi faire toute construction qu'il estime nécessaire et céder tout ou partie de ses droits à un tiers. Quant au preneur il doit payer une redevance annuelle, toute en respectant le contrat. La concession prend habituellement fin par expiration du contrat mais peut aussi s'éteindre par résilience (Gaëlle-laure, 2011).

- L'immatriculation directe : ici l'acheteur se rapproche du service de conservation foncière du MINDCAF pour suivre la procédure d'établissement d'un titre foncier, afin de sécuriser sa parcelle.

- La mutation totale, et la mutation partielle (morcellement) : la totale, consiste à changer le nom du propriétaire d'un titre foncier pour mettre celui d'une autre personne ayant acheté entièrement cette propriété. La mutation partielle quant à elle consiste à amputer une partie d'un terrain déjà titré, au cas où le propriétaire a fait une vente, cette action est suivie d'une procédure de morcellement coordonnée par les autorités compétentes.

La population locale de Sangmélina, quant à elle procèdent aux ventes illicites des terres d'une manière régulière et de gré à gré. Sur les quinze (15) localités enquêtées, figurent en grande place : Mefo, Ngam, Otoakam, Etunlinga, Bitom, Mang, Bidjôm, Monavebe, Meyo, Akon soit 66,6% des quartiers enquêtés.

- **Location :**

C'est la mise à disposition d'un bien par celui qui le possède au profit d'un tiers, moyennement un loyer et selon les termes d'un contrat (dictionnaire Encarta, 2009). Sangmélina regorge plusieurs biens mobiliers et immobiliers disposés aux louanges. Il s'agit

en effet de la terre et l'habitation. La terre est louée beaucoup plus pour des raisons agropastorales. L'agriculture urbaine pour les citadins et le vivrier marchand pour les paysans. Les principaux locataires sont les étrangers, et les femmes, les bailleurs sont principalement les hommes natifs de la localité. Les femmes louent des parcelles pour des fins agricoles, car n'ont pas assez de droit pour hériter de la terre au même titre que les hommes, selon la coutume. L'habitat est loué pour l'hébergement, le commerce et l'élevage.

Les formes d'appropriation foncière citée plus haut, sont les plus fréquentes à Sangmélima, mais à cela s'ajoute d'autres moins fréquentes que nous citons successivement :

- **L'usufruit :**

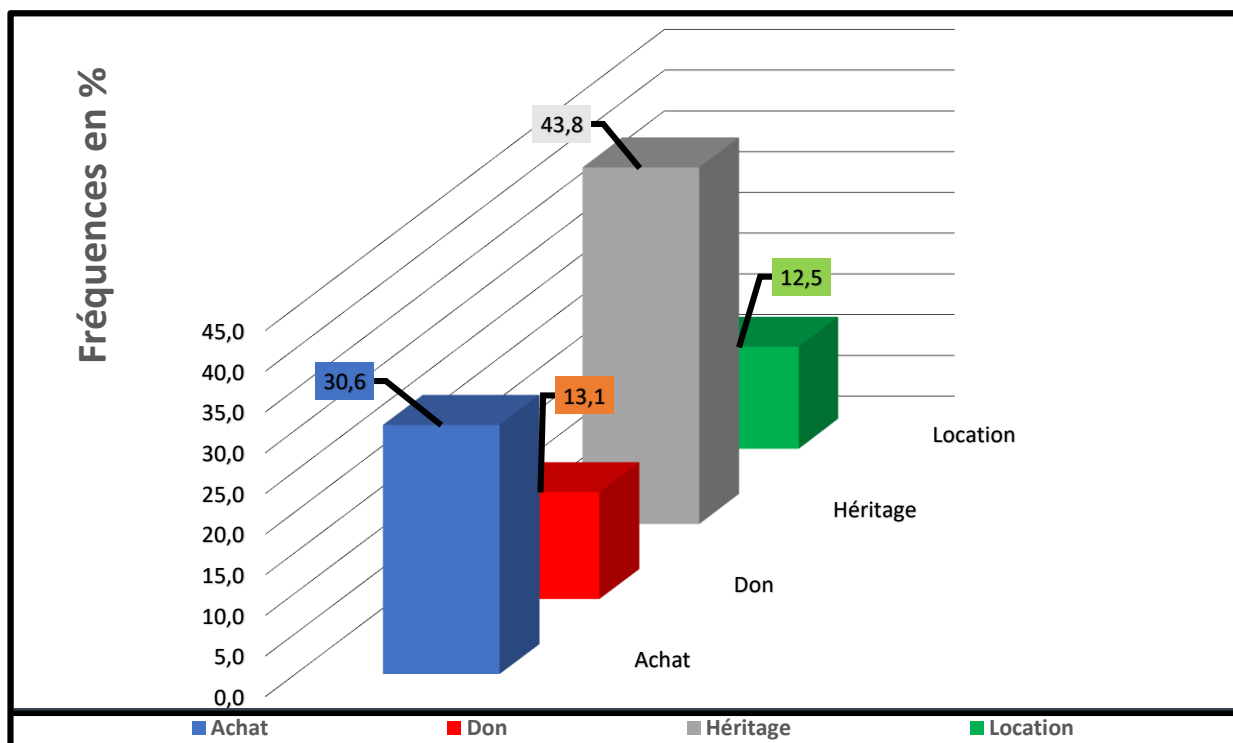
C'est un droit provisoire qui donne la capacité au titulaire de se servir et de jouir d'un bien qui n'est pas sa propriété, à condition d'en conserver délicatement et respecter la destination. A Sangmélima, quelques ressortissants du grand nord et des régions du Nord-ouest, sud-ouest Cameroun bénéficient de l'usufruit des terres du peuple Bulu.

- **L'attribution :**

C'est le fait d'accorder un avantage à une personne physique ou morale, sous l'intervention majoritaire de l'Etat en sa qualité de principal garant et gérant des terres nationales. La plupart des sociétés présentes à Sangmélima ont reçu la terre par attribution.

- **Le legs :**

C'est le fait pour un testateur de disposer gratuitement une parcelle ou la totalité de son terrain à une personne (légataire), que ce dernier pourra se procurer lorsque le donateur ne sera plus en vie. L'Etat intervient ainsi pour sécuriser le testament avant la mort du testateur (figure 10).



source : investigations de terrain 2023

Figure 10 : Formes d'appropriation de la terre à Sangmélina

Fort de ce qui précède, nous pouvons dire qu'actuellement à Sangmélina, la terre se transmet de père en fils. A dire c'est un lignage qu'un jeune ne peut vraiment s'approprier qu'après la mort du son parent (masculin).

I-2-2 processus d'occupation de l'espace et mode d'usage du foncier à Sangmélina :

I-2-2-1 processus d'occupation de l'espace

Il s'agit de connaître le pourquoi et le comment les populations enquêtées ont choisi et /ou procédé pour se retrouver à Sangmélina. Ce processus dépend des raisons de tout un chacun.

• Raisons d'installation dans la localité :

La divergence des raisons d'installation s'accompagne de la divergence d'intérêt des résidentes à Sangmélina. Ce qui fait du foncier une cible de plusieurs personnes avec des visons différentes .

- **Le départ en retraite :** en effet, 16,9% de personnes ont regagné la localité après avoir exercé à l'extérieur. Il s'agit là des travailleurs du privé, et des fonctionnaires du public. Malheureusement ces derniers se plaignent de la réduction de leurs terrains du aux problèmes de servitude. Car les squatters exploitent souvent leurs propriétés à leurs absences. Aussi « certains frères de mauvaise volonté vendent et empiètent nos parcelles à notre absence, cela nous dérange beaucoup à notre retour » (*déclaration d'un retraité du quartier Monavebe*).

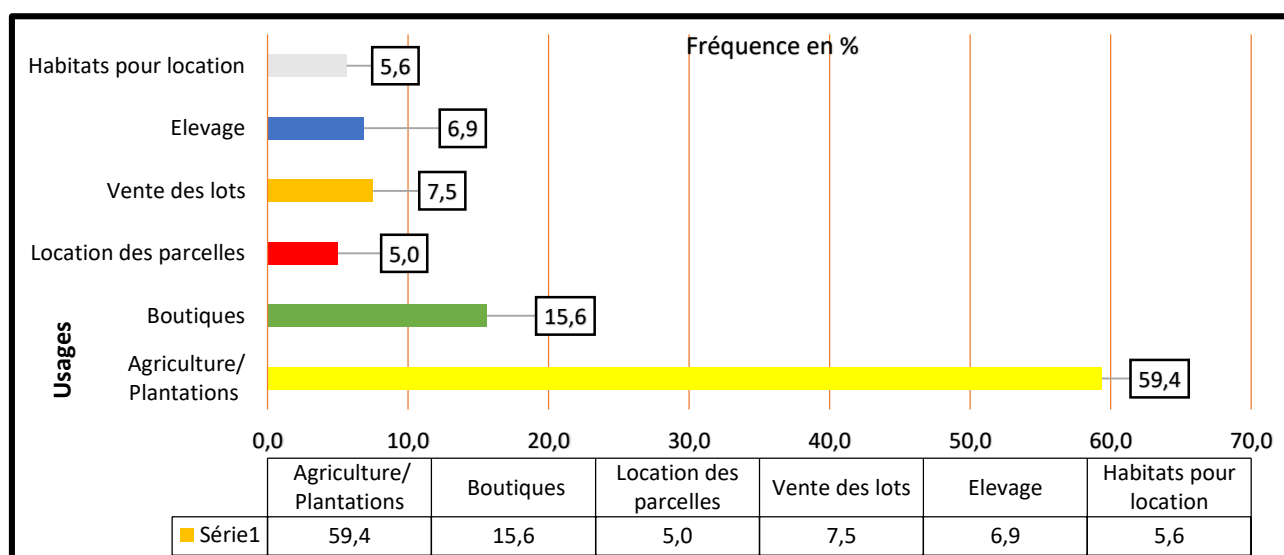
- **L'accès à la terre** : la ville de Sangmélina avec ses 2931 km² présente plusieurs terres non seulement cultivables mais aussi habitables. C'est ce qui justifie la présence des 16,3% de ménages dans cette localité.
- **Opportunités et conditions de vie meilleures** : 16,9% de manages ont avoué avoir été séduits par les opportunités multiples, la paix et la stabilité qui définissent Sangmélina. Nous avons entre autres, la forte présence de peuples : Bamouns et Bamilekés, auxquels appartient environ 95% des boutiques de la ville (*enquête de terrain 2023*).
- **Raisons professionnelles** : 6,3% de la population enquêtée se trouvent actuellement à Sangmélina à cause de l'activité qu'elles s'y mènent. Les enseignants, administrateurs, chauffeurs de sociétés privées en constituent quelques exemples. Mais le constat fait sur le terrain est que la majorité de ces personnes ont déjà acheté le terrain et construit à Sangmélina.
- **Attachement familial** : sur 160 ménages enquêtés 70 donc 43, 8% se trouvent dans la localité par attachement familial. Il s'agit de l'ensemble de personnes dont à leurs naissances ont trouvé, un terrain, et des habitations déjà mis en place par leurs parents. Ils constituent à cet effet la collectivité des natifs, et aiment s'appeler "autochtones". Par ailleurs il faut noter que le site actuel de l'espace urbain de Sangmélina, appartenait au peuple Bulu et précisément aux clans : Yékombo et Esse. L'arrivée des Allemands a obligé d'autres peuples, tribus, et clans à venir s'installer dans cette agglomération.
- **L'extension urbaine** : l'urbanisation non contrôlée augmente la taille de la tache urbaine, en transformant ainsi les zones périphériques et rurales en milieu urbain total. Cela a donc une incidence sur les populations et leurs terres, car les villageois d'avant sont des citoyens de maintenant. Et leurs terres sont prises pour la construction des infrastructures urbaines.
- **L'avènement de grandes institutions** : Les écoles nouvellement créées sont la cause de l'installation récente de certaines familles à Sangmélina. L'Université Inter-Etats Cameroun-Congo (UIECC) construite dans le quartier Nkolguet, a renforcé la présence des congolais dans la localité. Le Centre de Formation Professionnel de l'Excellence (CFPE), l'hôpital de référence et la faculté des médecines et sciences biomédicales annexe de l'Université d'Ebolowa, ont tous amené les étudiants et personnalités d'horizons divers dans la ville de Sangmélina.

Cette forte démographie d'origine diverses et d'objectifs différents a besoin de résidences, et pour construire ces résidences, il faut suffisamment de l'espace disponible (la terre). Cela engendre donc une pression foncière à Sangmélina.

- **Exode rural** : Sangmélina, a toujours été considéré comme une “ville scolaire”, c’est-à-dire les élèves étaient la principale cause de l’affluence en milieu urbain. Mais au fil du temps avec l’avènement des grandes institutions, le déplacement des jeunes de l’arrière-pays vers le milieu urbain est récurrent et exponentiel. Certains jeunes se disent abandonnés à eux même dans les villages. Mais la majorité expliquent le fait que certains acteurs moraux dont nous citons : la communauté presbytérienne du village Foulassi ; la communauté adventiste des villages Mang et Avebe ; la mission catholique ; et des sociétés étrangères diverses dans les quartiers périphériques d’une part et dans certains villages d’autre part ; l’Etat et certaines personnes plus nanties, se sont accaparés de leurs terres. Ne disposant donc plus assez d’espace, les jeunes décident de se rendre en ville. Certains avec des ambitions et des formations qualifiées, mais d’autre seulement enthousiastes, se retrouvent tous dans la cité urbaine pour “se chercher”. Par ricochet, la bidonvilisation et l’occupation des zones écologiquement fragiles deviennent des tristes réalités.

I-2-2-2 Mode d’usage (agriculture, élevage, commerce, habitation)

A Sangmélina nous observons plusieurs activités pratiquées par les propriétaires terriens dans le but de mettre en valeur les espaces qu’ils occupent. Le foisonnement de plusieurs peuples s’accompagne à une diversité d’activités. La Figure 16 présente les plus récurrentes observables pendant l’étude menée sur le terrain (Figure 11).



Source : enquête de terrain 2023

Figure 11 : Usage fait de l’espace occupé

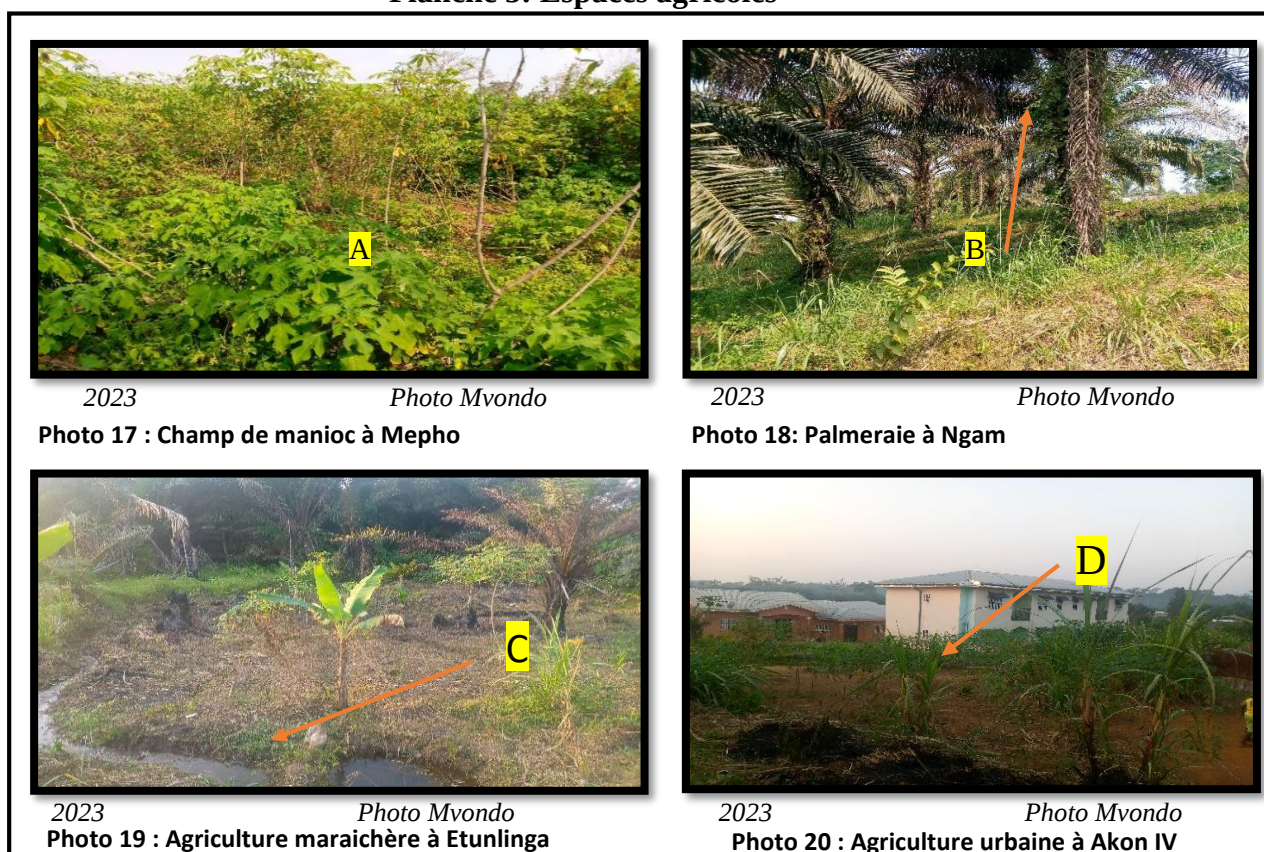
- **Agriculture :**

Elle occupe la grande partie de la ville. Soit 59,4% des ménages enquêtés pratiquent l’agriculture. Elle est observable en milieu urbain (agriculture urbaine caractérisée par des petit-

champs) tout comme en milieu rural (agriculture extensive caractérisée par de très grandes plantations et grands champs agricoles) Il faut noter ici que la technique culturale est itinérante sur brûlis. Il est très rare de passer dans un quartier à Sangmélina sans voir un petit champ (maïs, légumes, manioc) aux alentours des habitations. L'arrière-pays est caractérisé par des grandes plantations (Cacao, banane plantain, palmier à huile),

D'après Raymond. R (2018), « *l'agriculture désigne l'ensemble des travaux visant la production de végétaux et animaux utiles aux humains, pour se nourrir, se soigner, se vêtir ou pour l'aider dans ses diverses activités.* ». Cette importance de l'activité agricole dont présente Raymond Richard, explique le pourquoi la majorité des ménages à Sangmélina s'y exercent et cela nécessite une grande disponibilité des terres (Planche 5).

Planche 5: Espaces agricoles



Cette planche représente un champ de manioc de Mefo (A) ; Une palmeraie du village Ngam (B) ; Un espace marécageux nettoyé et brûlé pour les culture maraichères (C) ; Un petit champ de manioc et canne à sucre à côté d'une grande résidence en plein milieu urbain (D).

Ces éléments cités plus haut nous prouvent à juste titre que Sangmélina est une ville agricole.

- **Élevage :**

Grandement pratiqué dans le monde entier, dans le monde entier, sur les Cinq (05) Milliards d'hectares que représentent les terres émergées, 3,3 Milliards sont des parcours ou des pâturages extensifs (Gonin, 2022, P 85). Certes très important comme activité économiques, mais à Sangmélina, rien que 6,9 % de ménages en pratiquent. En milieu rural les bêtes sont en divagation, et en milieu urbain, ce sont des enclos, les marécages sont transformés et étangs piscicoles. Les **photos 4 et 5** (étangs piscicoles et poulets) de la **planche photo 2** présentée plus haut, sont quelques illustrations des activités pastorales à Sangmélina.

- **L'immobilier :**

Selon le Dictionnaire Larousse, l'immobilier renvoie aux biens immeubles. C'est-à-dire c'est l'ensemble des éléments utiles à l'Homme, mais qu'on ne peut déplacer. Cela englobe donc, l'achat, la vente, ou la location des terres des locaux, pour des fins résidentielles ou commerciales. Le secteur immobilier est en plein essor à Sangmélina, il occupe 33,7% des ménages enquêtés. Il s'agit en fait de :

- **La location des boutiques :**

Elle est très fréquente, l'Etat (Commune et MINHDU) construit des boutiques destinées à location. Cette action est également visible chez certaines personnes disposant des moyens financiers. Sans prendre en compte l'action de la Commune et du MINHDU, 15,6% de personnes enquêtées ont construit des boutiques destinées à la location dans leurs parcelles de terrain.

- **La vente des lots, et location des parcelles :**

La vente des lots est pratiquée par le MINDCAF (Etat) et les natifs pour des raisons diverses. 7,5% pratiquent cette activité d'une manière régulière. En ce qui concerne la location des parcelles, elle est fréquente mais beaucoup plus pratiquée par les populations locales dont elle occupe 5%. En effet, pour certaines personnes, la prise de conscience sur l'importance pérenne de la ressource terre en est la raison. Mais pour d'autres, la vente de la terre est une interdiction dans leurs familles sous peine de malédiction. Alors vaut mieux la louer pour une période déterminée que de la vendre et le perdre une fois pour tout.

- **L'habitat pour location :**

Les hôtels, cités, mini-cités et auberges sont bien visibles à Sangmélina. A eux s'ajoutent les logements sociaux du MINHDU construits à Meyo et inaugurés en 2023. Les hôtels, cités, mini-cités et auberges appartiennent à des personnes financièrement influentes de diverses ethnies (Bulu ; Bamiléké, Bamoun etc). Parmi ces édifices, figure en grande place l'hôtel L'Afamba situé dans le quartier Akon. La cité l'Amitié dans le quartier Etunlinga. 5,6% des ménages enquêtés ont utilisé leurs terrains pour la construction des habitations destinés à l'hébergement à court, à moyen et à long terme.

CONCLUSION

En définitive il était question pour nous dans ce premier chapitre de présenter l'état des lieux du foncier sur le développement à Sangmélina. Alors après investigation, il ressort que la mouvance foncière actuelle est très instable à Sangmélina. Au détriment du fait que cette ville dispose un milieu physique très attrayant et un milieu humain très diversifié, faisant ainsi de la terre une cible de plusieurs acteurs avec des intérêts différents. L'étude menée sur le terrain nous a également permis de conclure que d'emblée la question foncière actuelle à Sangmélina est une conséquence du passage du colon dans cette localité ; Ensuite, les formes d'accès à la terre son nombreuses mais l'héritage prôné par le droit coutumier demeure la plus fréquente, bien que constitue un grand frein dans l'accès des femmes et l'accès rapide des jeunes au foncier ; Enfin la terre est utilisée pour plusieurs fins dont l'agriculture figure en grande place, faisant ainsi de Sangmélina une ville agricole principale activité économique des paysans. Cependant, le manque d'espace cultivable rend donc vulnérable ces derniers. De ce fait l'intention, voire l'action de certains acteurs (moraux, Etat, élites), à l'endroit des terres paysannes et de leur droit est très inquiétant. Ce chapitre nous a permis de vérifier notre première l'hypothèse qui stipule que : « le foncier est très sollicité à Sangmélina, et influence le développement local ». Après avoir analysé l'Etat des lieux du foncier sur le développement à Sangmélina, il est important d'évaluer la place du foncier dans le développement de cette ville.

CHAPITRE II :

LA PLACE DU FONCIER DANS LE DEVELOPPEMENT A SANGMELIMA

INTRODUCTION :

Le foncier est l'ensemble des liens qui se nouent entre les individus et la terre, ainsi que les ressources renouvelables ou non dont elle est le support FAO (2012). En s'inscrivant dans cette logique de l'Organisation de Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, il est important de noter que : le développement d'une localité repose sur la terre. Autrement dit, une bonne gestion foncière est une condition "sine qua non" pour un développement durable. Ce chapitre se donne pour objectif d'analyser voire évaluer la place de la terre en tant que ressource dans le développement de Sangmélima. Alors la clarification de cet objectif, exige de présenter les enjeux fonciers de diverses sortes et de diverses natures dans cette localité. Nous nous limiterons sur ceux politiques ; économiques ; sociaux et culturels, qui figure en grande place à Sangmélima.

II-1 ENJEUX POLITIQUES ET ECONOMIQUES

D'après la définition du dictionnaire Larousse, le terme "enjeu" désigne « ce qu'on peut gagner ou perdre dans une entreprise quelconque ». Quant au terme "enjeux fonciers", il renvoie selon Éric Léonard et Al, (2022) dans *« le foncier rural dans les pays du Sud : enjeux et clés d'analyse »* à l'ensemble des biens et avantages que l'Homme peut tirer de la terre, pour des besoins alimentaires, pour l'intégration socioéconomiques des nouvelles générations, pour son honneur ou son prestige pour ne citer que ceux-là. En effet il s'agit du profit qu'on peut tirer de la terre d'une part, et du désarroi dans lequel on peut vivre sans la terre, ou après avoir perdu son terrain. La bonne orientation de ces enjeux peut être bénéfique pour les populations, tout en favorisant le développement de leur localité. Mais si dans le jeu la population est sous-informée ou encore marginalisée, par d'autres acteurs plus puissants, les conflits vont faire jour.

II-1-1 enjeux politiques

II-1-1-1 Foncier comme réserve des projets de développement

Support de réalisation des grands projets de développement, la terre est très importante pour un Etat. Pour la concrétisation de ses projets structurants ou non. Dans le monde entier en général, tout comme en Afrique, et particulièrement au Cameroun, il existe un dispositif réglementaire qui régit la terre. Le document intitulé "régime foncier et domanial du

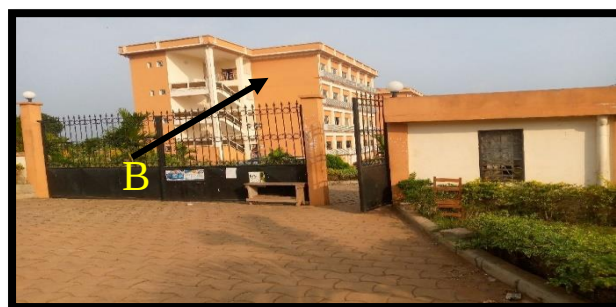
Cameroun'' renferme les textes et lois qui réglementent la question foncière à l'échelle nationale. Ainsi les ordonnances du 06 Juillet 1974 ont fait voir le jour, quatre (04) grandes catégories de domaines fonciers à savoir : le domaine privé de l'Etat ; le domaine privé des particuliers ; le domaine public ; et le domaine national. L'ordonnance N° 74/1 du 06 juillet 1974 fixant le régime foncier du Cameroun, fait de l'Etat : principal gérant des terres du domaine national, sans l'avis des instances traditionnelles. Ces terres sont ainsi une réserve de l'Etat pour la réalisation de ses grands projets de développement. A Sangmélina, le mot politique est appréhendé d'une manière particulière par les populations locales. Primo il s'agit d'une personne, une élite faisant partie du gouvernement ou d'un parti politique (Homme politique). Secundo, les locaux qualifient de politique toutes entités administratives publiques (Mairie, Sous-préfecture, Délégations...etc). Ces deux catégories de personnes se servent tous de la terre pour des réalisations d'une part à bénéfice individuel : étangs piscicoles ; plantations agricoles etc. Et d'autre part à bénéfice commun ou public : hôpitaux, logements, écoles, marchés et bien d'autres, (planche 6).

Planche 6 : Grands édifices de développement à Sangmélina



2023 Photo Mvondo

Photo 21 : Logement sociaux à Moyo



2023 Photo Mvondo

Photo 22 : UIECC à Nkolguet



2023 Photo Mvondo

Photo 23 : Marché moderne à Lobo Yiate



2023 Photo Mvondo

Photo 24 : Hôpital de référence à Bitom

Nous avons les logements sociaux nouvellement construits dans le quartier Moyo (A), pour favoriser le logement de qualité ; l'Université inter-état Cameroun-Congo (B), pour une éducation de qualité ; Le marché moderne de Sangmélina (C) abandonné à lui-même depuis sa construction ;

l'Hôpital de référence de Sangmélina dans le but de procurer une bonne santé et un bien-être à tous (D).

Ces réalisations embellissent la ville, tout en la faisant prendre de large (Figure 12) et (Tableau 12). La terre permet donc à l'administration de réaliser les grands projets de développement, d'où il est important d'en disposer grandement à tout moment et à tout prix. Cela fait donc du politique (administration/Etat), un acteur foncier rigoureux à Sangmélina.



Source : enquête de terrain 2023

Figure 12 : Causes de la rapidité de la croissance socio-spatiale de Sangmélina

La figure 12 est un diagramme en compartiment. Le compartiment le plus grand représente la plus grande causes l'extension urbaine de Sangmélina. Pour mieux illustrer l'effectif et le taux de personnes ayant apporté leurs avis sur les causes de l'extension de la ville de Sangmélina nous présentons le tableau suivant (tableau 12).

Tableau 12: Causes de la rapidité de la croissance socio-spatiale de Sangmélina

VARIABLES	Effectifs	Fréquence en %
Activités agricoles et élevage	40	25,0
Constructions accélérée des habitations, infrastructures et institutions multiples	97	60
Activités commerciales et le transport	23	15
Total	160	100,0

Source : Investigation de terrain 2023

La figure 18, et le tableau 12, nous permettent de voir à quel point la ville de Sangmélima prend de large à cause de la construction accélérée des habitations, infrastructures et institutions multiples. Tel est l'affirmation de 60% de la population enquêtée. Ces constructions sont coordonnées et gérées pour la plupart, par l'Etat. Il s'agit entre autres des hôpitaux ; écoles ; les logements d'habitations et les logements locatifs pour ne citer que ceux-là (*voir Planche 6*).

Les activités agropastorales sont également une cause de l'extension spatiale de la ville de Sangmélima soit 25% de la population cible affirme que les activités agricole et l'élevage boostent l'installation des allogènes dans les périphériques. En effet, le terrain cultivé est souvent acheté ou loué, et fini pour la plupart des cas, par devenir les lieux d'habitation de ces cultivateurs. De plus, au cours de cette dernière décennie, dans le but d'élargir sa superficie commerciale la Commune de Sangmélima a multiplié les constructions des bâtis (hangars et chambres) loués par certains commerçants. D'autres, occupent ces espaces en versant des taxes (mensuelles ou annuelles) dans les caisses Communales. L'Etat se sert de l'espace périphérique disponible et/ou l'espace mise en valeur par les populations locales pour construire les infrastructures modernes occupant ainsi largement de l'espace.

Le commerce et le transport sont ainsi deux activités inséparables, dans la mesure où l'accès rapide dans les espaces commerciaux nouvellement créés ou bien distants, nécessite des voies de communications de qualité, ainsi que des moyens de transports adéquats. Pour ainsi acheminer dans les centres commerciaux en toute sécurité. L'enquête menée sur le terrain nous laisse comprendre que ces deux (02) activités participent à hauteur de 15% dans l'extension socio-spatiale de Sangmélima.

II-1-1-2 La mise en place par l'Etat des outils ou politiques de planification de l'espace urbain et/ou rural :

Il s'agit des grandes politiques mises en place par l'Etat pour bien orienter l'aménagement de l'espace et l'occupation des terres tant en milieu urbain que celui rural. Au Cameroun en général plusieurs outils constituent des politiques d'occupation des terres à l'échelle locale, régionale, et nationale. Il s'agit entre autres :

- **Du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) :**

Elaboré vers les années 1982, pour cadencer le développement des communautés rurales et urbaines, plus précisément la ville de Yaoundé. Le SDAU s'intéresse au logement, à

l'environnement, et aux activités économiques. Il est approuvé par l'arrêté du Préfet du département concerné, ou par l'arrêté du gouverneur de la région concernée. Le SDAU, met en place une planification d'environ vingt (20) ans de l'aménagement et l'occupation des terres d'une localité donnée.

- **Le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) :**

Il fixe et réglemente l'affectation des sols pour le moyen terme (5 à 10 ans). Le PDU est une obligation pour les communes urbaines d'arrondissement, et les centres urbains. Sa délibération est faite par le conseil municipal et les services techniques de l'urbanisme, avant d'être approuvé par l'arrêté préfectoral. Il est rattaché et similaire avec le plan d'occupation du sol.

- **Le Plan d'Occupation du Sol (POS) ou Plan de Développement Local (PDL) :**

Son élaboration découle du Maire, ou du MINDCAF. Il fixe l'affectation des sols ainsi que les règles qui la régissent à moyen terme (10 à 15 ans). Il s'occupe beaucoup plus des plus petites entités spatiales en milieu urbain (quartiers). Le POS définit le périmètre des différentes zones d'affectation en établissement pour chacune d'elles, des restrictions et servitudes particulières d'usage du sol.

- **Le Plan de Lotissement (PL) :**

Il procède à la répartition des lots, d'une ou plusieurs parcelles de terrain. En vue de la création d'habitations ; de bâtis et bâtiments commerciaux et industriels.

- **Le Plan Secteur (PS) :**

C'est un document qui s'intéresse à un parti précis de l'agglomération. Il est compatible avec les orientations du PDU. Le PS détaille l'organisation et les modalités pratiques d'occupation du sol ; les programmes d'équipements et leur localisation ; les éléments techniques et financières des différents travaux d'infrastructures. (Groupe de Recherche en Economie Pure et Appliquée 2004, cité par H. Njouonang 2018).

A Sangmélima d'une manière particulière, tous ces outils de planification de l'espace cités plus haut n'y sont pas implémentés ou mises à jour. Mais alors, l'on remarque quelques-uns dont nous citons :

❖ **Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD/PDU) :**

Il s'agit de la première étude d'urbanisme effectuée à Sangmélima en 1990 par le BET INGECOPROMEX (Ingénieur-Promoteur-Exécutant), coordonnée par le MINUH (Ministère de l'Urbanisme et l'Habitat) actuel MINHDU. Malheureusement cette étude n'a jamais été approuvée ou mis en pratique.

❖ **Le Plan d'occupation du Sol (POS) :**

Il est en cours de réalisation depuis Janvier 2017 jusqu'à nos jours (2023). Après la non validation du premier POS en 2012. Il vise un développement efficace, efficient, et inclusif de Sangmélima, passant par une gestion et répartition intégrée des terres qui vont abriter des infrastructures diverses à dans cette localité.

❖ **Le Plan Communal de Développement (PCD ou PDC) :**

Son élaboration part de Juin 2014 en Septembre 2015. C'est un outil élaboré par la commune de Sangmélima, avec l'appui technique de certaines structures liées au Programme National pour le Développement Participatif (PNDP). Il s'inspire du Document Stratégique pour la Croissance et l'Emploi (DSCE). Le PCD contient une politique de planification et de gestion des terres, de l'espace voire des ressources naturelles, et richesses mobilières ou immobilières bâties et non bâties. Ceci en vue de la concrétisation de la « Vision 2035 ». Ce PCD est le résultat de trois (03) Diagnostics, dont : le Diagnostic de l'Institution Communale (DIC) ; le Diagnostic de l'Espace Urbain Communal (DEUC) ; Et celui des 93 villages qui constituent la commune de Sangmélima.

La mise en place de ces diverses politiques d'occupation des terres, et de planification de l'espace. Relève d'une part de la volonté des acteurs institutionnels de bien organiser la gestion du foncier afin de construire une ville moderne et durable. Cependant le fait pour la ville de Sangmélima de ne pas avoir tous ces éléments constitue un dommage immense pour le développement local. La terre a donc une grande place sur le développement économique d'une localité.

II-1-2 enjeux économiques

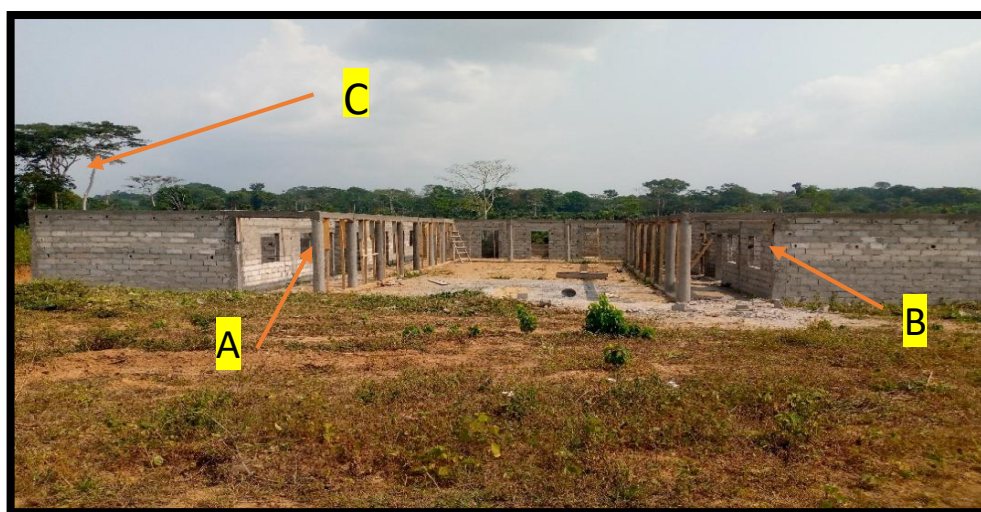
II-1-2-1 Importance du foncier sur la croissance économique et la réduction de la pauvreté : au niveau des populations ou autres acteurs, et dans les caisses de l'Etat.

➤ **Au niveau des populations ou autres acteurs**

La forte volonté de l'Homme à conserver la terre découle des nombreux services économiques qu'elle offre à l'Homme. Ceci d'une manière individuelle et/ou générale. En effet, l'on voit en a terre une source génératrice de richesses matérielles, tant en milieu urbain qu'en milieu rural.

A Sangmélima, la terre est utilisée pour plusieurs fins : construction des infrastructures ; édifices ; logements ; vente et location des parcelles ; agriculture ; élevage etc. Grace aux terres

disponibles, la ville de Sangmélina a bénéficié des projets d'aménagement et de développement. Dont nous citons : l'hôpital de référence dans le quartier Bitom ; l'Université Inter-Etat Cameroun-Congo à Nkolguet ; les logements sociaux dans le quartier Meyo ; des structures et sociétés professionnelles privées ou publiques, destinées à réduire le chômage. Il faut noter que ces édifices attirent des populations au fil du temps, ce qui cause une forte demande de logement locatifs pour abriter cette forte démographie exponentielle. Les natifs et autres propriétaires terriens se lancent dans la construction des logements locatifs pour accroître leurs revenus annuels. Cela nécessite donc assez d'espace (la terre) disponible (Photo 25).



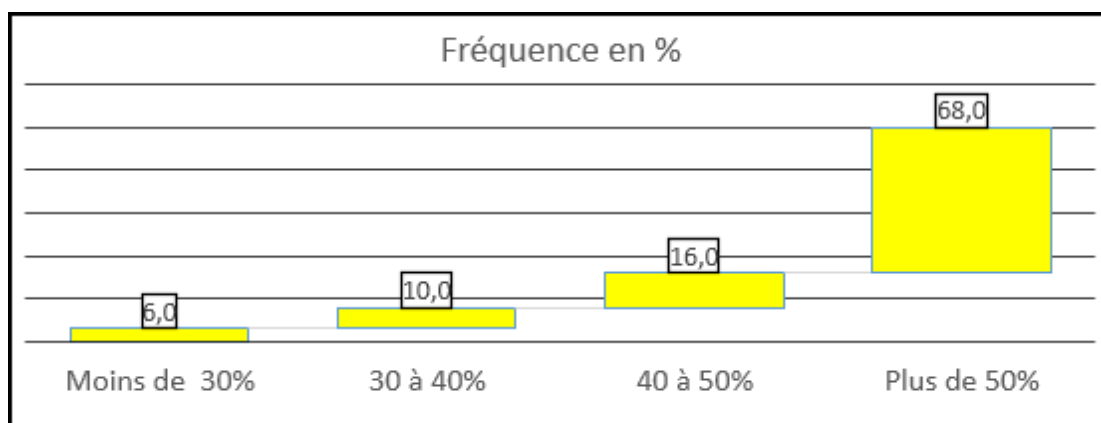
2023

Photo Mvondo

Photo 25 : Logements en constructions dans le quartier BITOM à Sangmélina

La photo 25 présente deux grands bâtiments (A) et (B) parallèles. Il s'agit d'une cité en cours de constructions destinées aux personnels de l'hôpital de référence, les étudiants de la faculté des médecines de l'université d'Ebolowa dont le site se trouve à Sangmélina (explication donnée par le chef chantier). La forêt (c) autour de la concession montre que cette zone n'était pas habitable, mais la concession en cours de construction a favorisé l'implantation d'un forage, une route, et l'électricité dans cette zone jadis abandonnée.

Pour A. Ali Ahmat (2018), « Le foncier est un support indispensable pour un développement socioéconomique, permettant ainsi aux collectivités locales de conduire des projets structurants d'aménagement et d'équipement territorial. ». La terre est donc sans doute le principal élément qui favorise la réalisation des projets structurants, et principal support des activités économiques à Sangmélina comme partout ailleurs. Cela montre ainsi la place importante de la terre dans le bien être individuel et collectif et par ricochet, dans le processus du développement durable. La figure 19 nous présente l'apport de la terre dans le revenu individuel annuel des populations de Sangmélina (Figure 13).

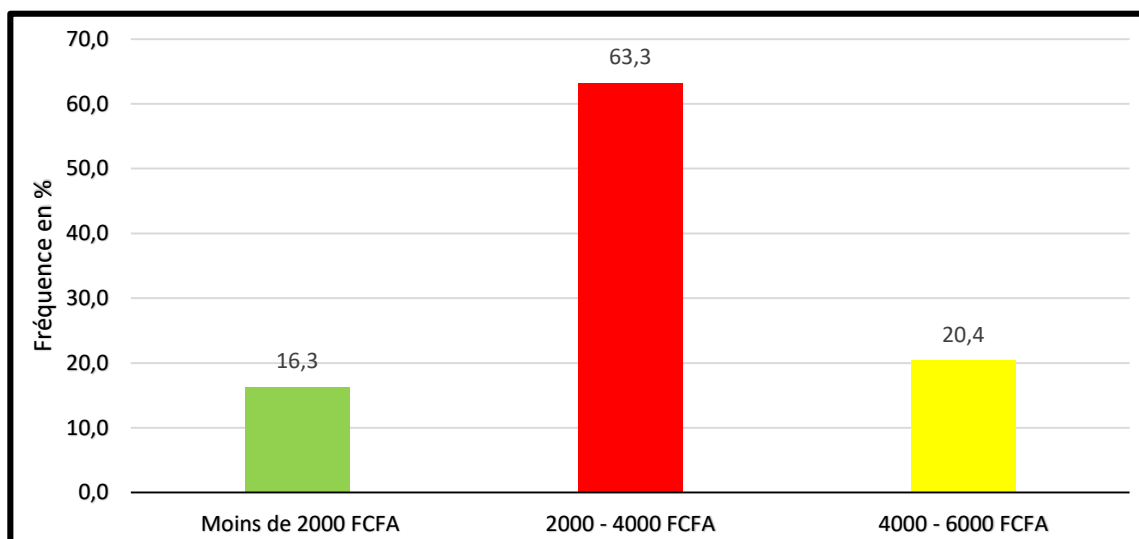


Source : enquête de terrain 2023

Figure 13: Apport de la terre dans le revenu individuel annuel des populations de Sangmélina.

Le constat fait ici est une preuve palpable de l'importance de la terre sur la croissance économique. En effet, elle contribue à plus de 50% dans le revenu individuel au cours d'une année de 68% de notre échantillon, soit un effectif de 110 ménages sur 160 enquêtés. Il s'agit en fait des éleveurs, surtout agriculteurs, qui sans espace disponible ne peuvent pas exercer aisément leurs métiers. Le constat fait sur le terrain montre que les produits sont vendus pour résoudre des problèmes économiques de la famille entière et ceux biologiques élémentaires (se soigner, manger etc). La terre contribue à moins de 30% dans seulement 6% des ménages enquêtés. A dire un effectif de 9 ménages sur 160 consultés. Il s'agit en effet des personnes qui résident à Sangmélina pour une période bien déterminée et limitée, ce sont donc des locataires qui mettent en valeur l'espace occupé pour un temps précis. C'est la raison pour laquelle nous les avons qualifiés d'agriculteurs de circonstance. En somme, la figure 19 nous permet de conclure que la terre a un grand apport dans le revenu individuel annuel de la plus grande partie de la population de Sangmélina.

A Sangmélina, pour certains (natifs), la terre reçue de leurs ascendants, est une véritable source de revenue. Cela constitue l'une des raisons pour lesquelles la vente des terres est récurrente dans cette localité. « *Vaut mieux vendre et bien vivre que de souffrir avec des vastes terres, disponibles et non exploitables.* » Ainsi déclare un paysan lors de notre enquête de terrain. Autrement dit, les propriétaires terriens procèdent à la location et/ou vente de leurs terres pour subvenir à leurs besoins. Peu importe la taille de la famille, s'il faut vendre un lopin de terre pour un bien-être collectif pour certaines familles, et individuel pour d'autres, l'on n'hésite pas. C'est ce qui explique le prix varié du mètre carré (m²) de terrain (Figure 14).



Source : enquête de terrain 2023

Figure 14 : Prix du m² de terrain à Sangmélina

Au regard de la figure 20, le prix du m² va de 2000fcfa (prix plus bas) à 6000 FCFA (prix plus élevé). Cela nous laisse ainsi déduire que le prix moyen est compris entre 3500 FCFA et 4000 FCFA. 63,3% de la population enquêtée ont acheté le m² de terrain entre 2000 et 4000 FCFA, soit un effectif de 31 personnes sur un total de 49 ayant accédé à la terre par achat à Sangmélina. 20,4% ont acheté le m² entre 4000 et 6000 FCFA alors que seules 16,3% de personnes l'ont acheté à 2000fcfa le m². Ces prix sont fixés en fonction des différents liens qui existent entre le vendeur et l'acheteur ou encore de la proximité du terrain vendu au centre urbain.

Sangmélina étant une ville pratiquement agricole, la pêche et l'élevage y sont mais en un pourcentage faible par rapport à l'agriculture. En milieu urbain nous avons l'agriculture urbaine, qui se pratique sur des petits espaces clôturés pour la plupart, accompagné d'une monoculture vivrière. Par contre en milieu rural, l'on observe de grandes plantations (cacao ; bananes plantain ; palmier à huile ; hévéa ; manioc...), accompagnées d'une agriculture maraîchère. Alors, certains propriétaires terriens y pratiquent dans le but de préserver leur terrain, mais d'autres en tant que principale activité économique. La mission catholique présente sur le lieu depuis la colonisation en est un exemple parmi tant d'autres. Grace aux terres disponibles, la mission catholique parvient à faire une agriculture d'exportation, les produits sont ainsi récoltés, puis vendus à l'intérieur et parfois à hors de la ville. Les revenus sont utilisés pour le bien-être de l'ecclésiastique et les aides à l'endroit des orphelinats. Le

terrain est alors mis en valeur avec une agriculture de rente, on observe ainsi des palmeraies ; des cacaoyères et bien d'autres (Planche 7).

Planche 7 : Palmeraie et cacaoyère de la mission catholique dans les quartiers Akon et Otoakam



La **Planche 7**, présente deux (02) images **A** : une palmeraie située dans le quartier Otoakam et **B** une jeune cacaoyère plantée dans le quartier Akon. Les deux appartenant à la mission catholique.

De même la terre abrite plusieurs éléments attrayants, bien qu'il n'y en ait pas assez à Sangmélina, mais le peu que l'on trouve constitue des sites touristiques : grottes de Mezesse, Nkolyop, village Foulassi ...etc. (Voir figure 9). La visite des touristes permet à la Mairie de Sangmélina de se faire des entrées économiques. Cela augmente aussi l'activité commerciale, dans la mesure où les populations (les femmes) profitent en vendant les aliments locaux aux visiteurs.

Vu ses nombreux atouts sur la croissance économique, la terre devient donc à Sangmélina une cible de plusieurs acteurs ayant tous pour principale but la mise en valeur de leur espace, pour se faire des revenus.

➤ **Dans les caisses de l'Etat**

L'Etat se fait des revenus à travers des taxes et redevances foncières. Il s'agit d'un impôt prévu par l'article 577, de la loi de finance 2017 au Cameroun. En effet, les propriétaires (physiques ou moraux) d'immeubles ou détenteurs d'un titre de propriété (titre foncier ou permis de bâtir etc.) doivent payer ladite taxe. Cette dernière dépend du type d'opération (Tableau 13) et de la superficie de l'immeuble (Tableau 14).

Tableau 13: prélèvements fiscaux imposés en fonctions des opérations foncières

Types d'opérations	Prélèvements fiscaux.
Immatriculation directe	5FCFA/ m ² en zone urbaine avec un minimum de
	1 FCFA/ m ² en zone rurale avec un minimum de
Morcellement des propriétés existantes	2% du prix d'achat en cas d'acquisition onéreuse.
	1 % de la valeur vénale énoncée par le notaire en cas d'acquisition gratuite.
Fusion des titres fonciers	1% de la valeur des immeubles à fusionner
Transformation d'un acte en titre foncier	1% de la valeur de l'immeuble
Certificat de propriété, dépôt de visa, etc.	3000 FCFA / dossier pour une personne physique
	5000 FCFA / dossier pour une personne morale
	5000 FCFA / titre foncier pour les relevés

Source : Extrait de la loi des finances 2016, cité par Njouonang. H

Tableau 14: Coûts de la taxe foncière

Superficie (m ²)	Tarifs/an (FCFA)	
	Propriété non bâtie	Propriété bâtie
400	2500	5000
401 à 1000	5000	10 000
1001 à 3000	7500	15 000
3001 à 5000	12000	24 000
Plus de 5000 m ²	5FCFA/m ² supplémentaire	10FCFA/m ² supplémentaire

Source : Direction des impôts du Cameroun, 2016, cité par Njouonang. H

Comme on peut le constater les tableaux (13 et 14) montrent dans quelle mesure la terre augmente les caisses de l'Etat à plusieurs niveaux ou échelle indépendamment de la volonté des propriétaires terriens.

II-1-2-3 La terre comme élément clé du développement durable (DD)

Le développement durable est un souhait de la plupart des pays, en voie de développement et bien pareil pour ceux industrialisés. Selon Ngoufo Roger « *c'est une façon d'organiser la société de manière à lui permettre d'exister sur le long terme. Cela implique de prendre en compte à la fois les impératifs présents mais aussi ceux du futur, comme la préservation de l'environnement, et des ressources naturelles ou l'équité sociale et économique* ». Le Schéma présenté par Vigneron

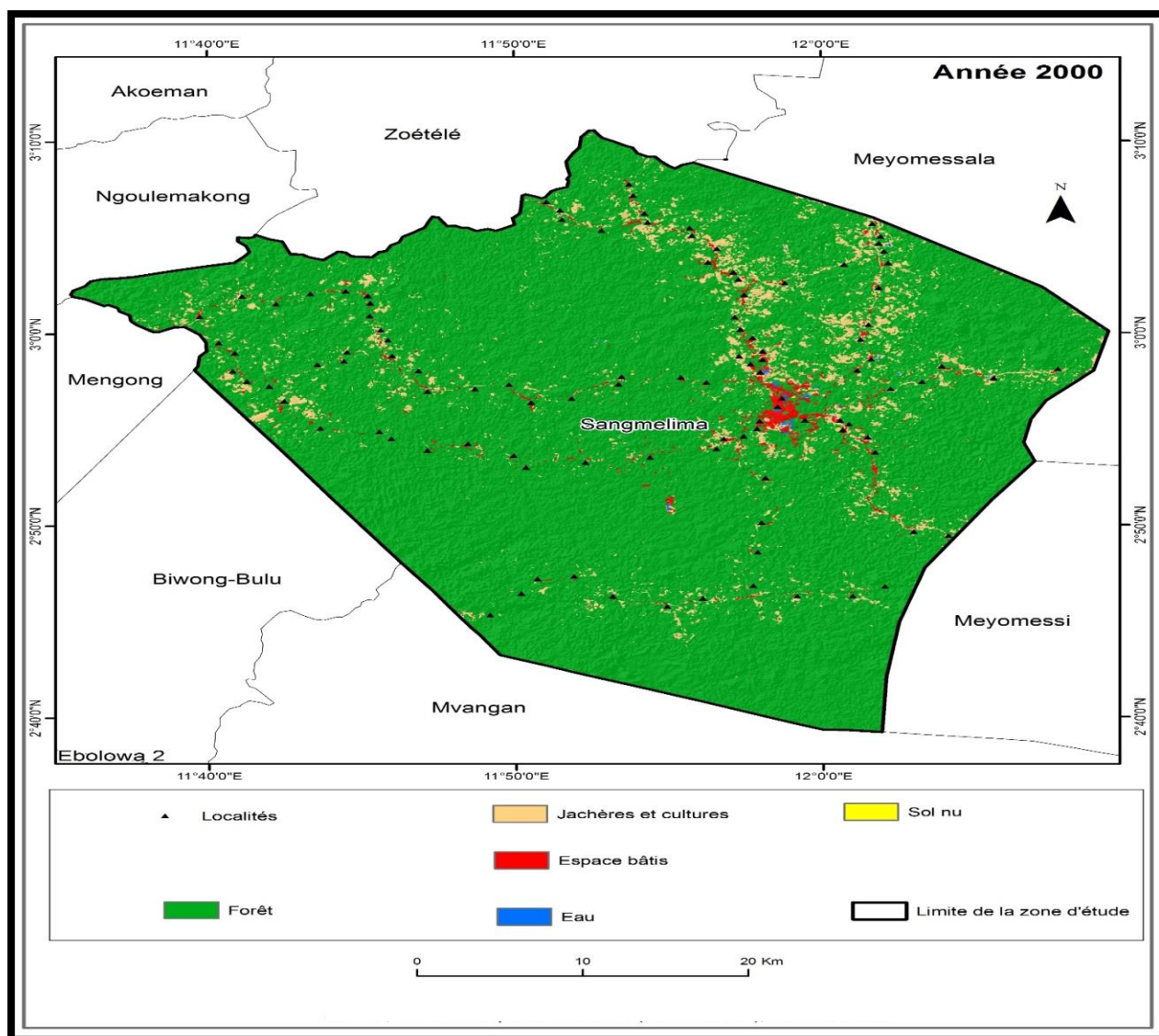
fait état de trois composantes imbriquées dont : l'environnement, la société, et l'économie. (Voir figure 3). Ces composantes sont des piliers à prendre en compte pour un développement meilleur.

D'après le rapport Brundtland¹³ publié en 1987 : « *Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* ». Au Sommet sur le développement durable le 25 Septembre 2015, les États membres de l'ONU ont adopté à New-York, un nouveau programme de développement durable, qui comprend un ensemble de 17 objectifs et 150 indicateurs permettant de le mesurer. Les 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) remplacent donc les 08 Objectifs du Millénaire pour le Développement (OMD). Ces ODD ont pour but de mettre fin à la pauvreté, lutter contre les inégalités et l'injustice, et faire face au changement climatique d'ici à 2030.

La terre est le principal support des activités économiques, quel que soit le secteur d'activité (formel : primaire, secondaire, tertiaire ou le secteur informel). Pour cela mettre fin à la pauvreté et à la faim tout en promouvant une agriculture durable ; être en bonne santé ou bien-être ; avoir une éducation de qualité ; innover tout en construisant des infrastructures de qualité ; ou encore bâtir des villes et communautés durables ; (ODD numéro : 1, 2, 3, 4, 9,11) pour ne lister que ceux-là. Nécessitent un espace (terrain) libre et exploitable (se loger, cultiver, construire...etc.).

A Sangmélina, les terres disponibles ont favorisé non seulement l'implantation des grandes institutions de développement (école, hôpitaux, universités...etc), mais aussi une forte démographie. La comparaison des POS de l'an 2000 et celui de nos jours (2023), nous laisse conclure qu'il y'a eu une ruée humaine très élevée entre ces deux années à Sangmélina. Cela a donné naissance aux innovations diverses ; à l'augmentation de l'espace agricole ; des échanges (commerce) et du transport. Sangmélina s'est donc transformée en un paysage rempli de bâtis, bien aménagé, et mouvementé (Figure 15 et 16).

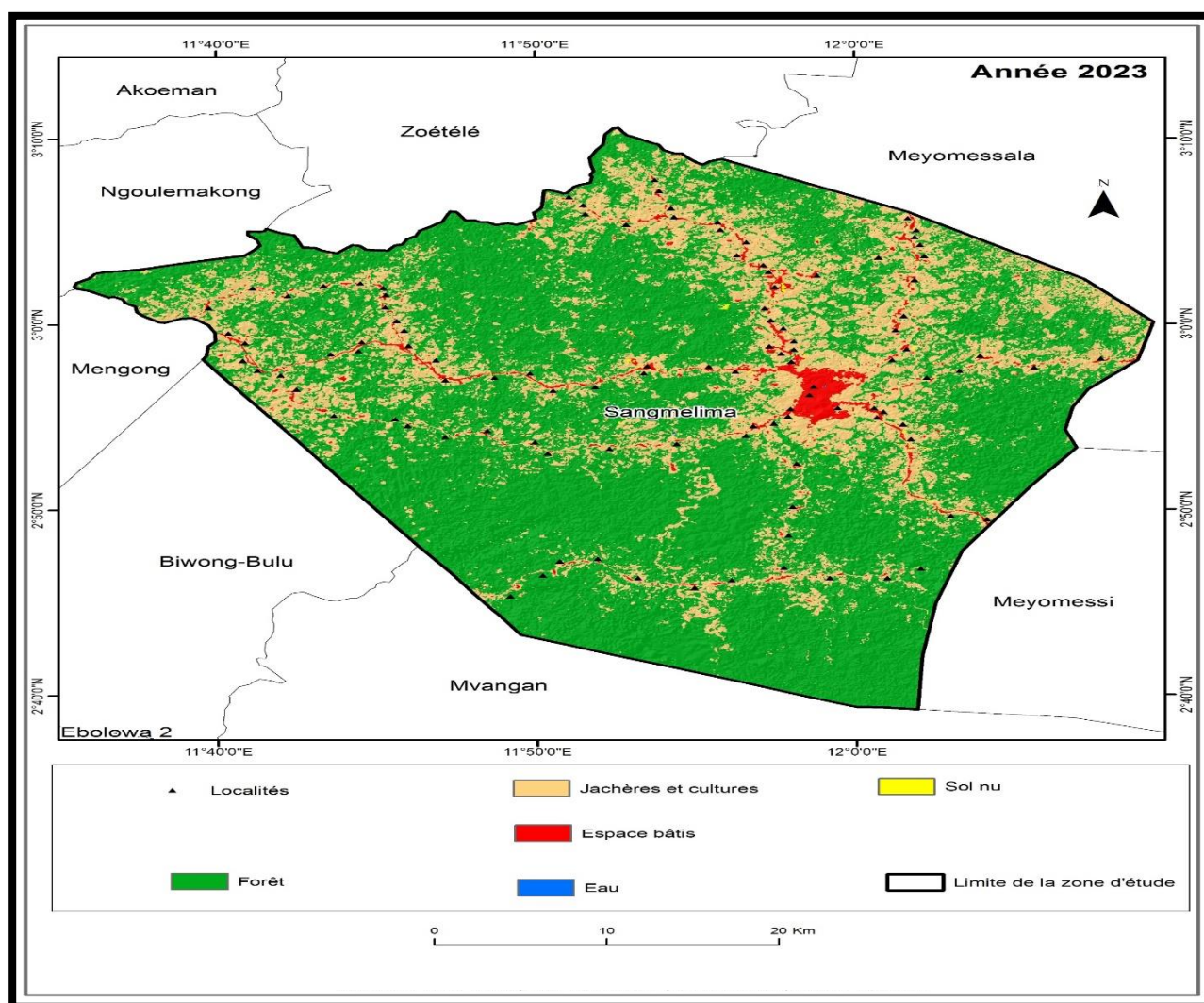
¹³ Rapport de synthèse issue de la première commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'ONU (1983-1987).



Source : Extrait du capteur Landsat 7 (Janvier 2000) SCR : WGS8

Figure 15 : Plan d'Occupation du Sol de Sangmélina en 2000

La figure 15, nous présente la ville de Sangmélina il y'a de cela deux (02) décennies et trois (03) ans. En effet, le constat fait ici est que la fore domine l'espace bâti et l'espace cultivé. Cela marque l'absence d'une démographie consistante, ainsi que des infrastructures de première nécessité (écoles, hôpitaux ...etc). La majorité des bâtis sont concentrés au centre de la carte, cela traduit également l'agglomération des services publics (hôpitaux, écoles) au centre de Sangmélina. Pour y avoir accès les populations périphériques, et ruraux étaient obligés de parcourir plusieurs Kilomètres malgré le manque d'infrastructures routières. La forêt occupe plus de (95%) de l'espace total. Cette disponibilité des terres exploitables et cultivables, va attirer des investisseurs divers dans la zone, ce qui va désenclaver Sangmélina (Figure 16).

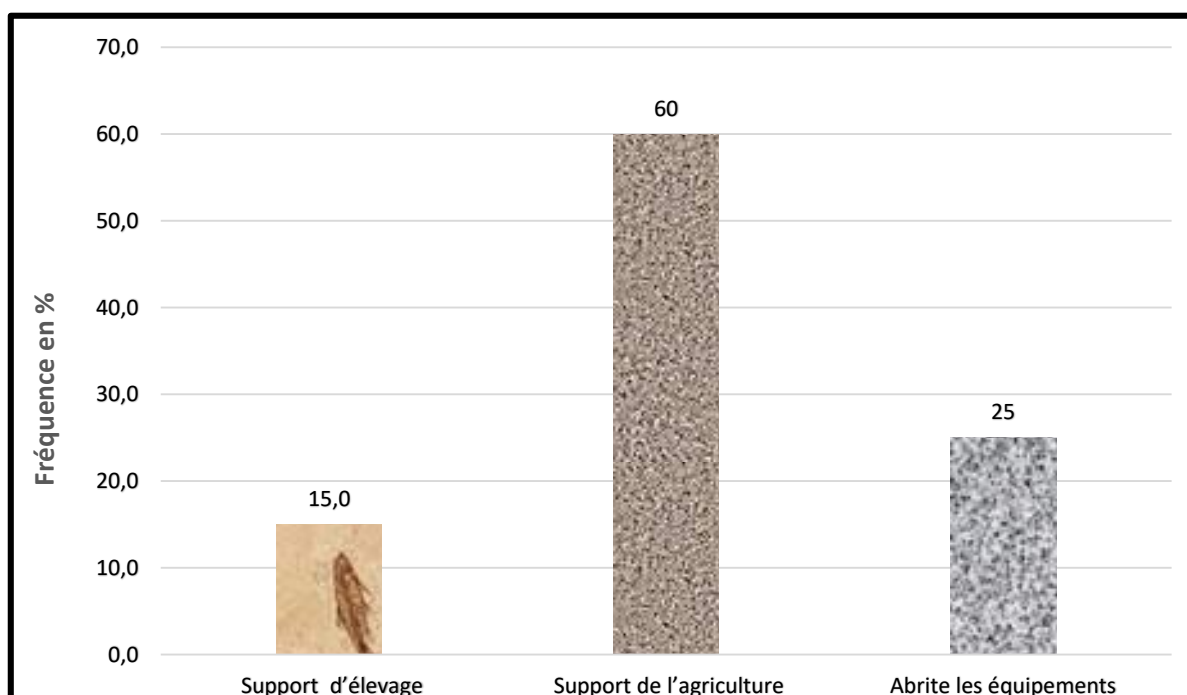


Source : Extrait du capteur Landsat 7 (Janvier 2023) SCR : WGS84

Figure 16 : Plan d'Occupation du Sol de Sangmélina en 2023

Par contre la figure 16, montre une forte occupation des sols à Sangmélina en 2023. La forêt a tendance à disparaître laissant la place aux bâtis et cultures. Au moment actuel, les logements, bâtis et cultures ont subi une croissance immense, occupant ainsi massivement l'Ouest, le Nord l'Est et moyennement le Sud de Sangmélina. Le Centre quant à lui a également subi une extension urbaine comparablement à l'an 2000. Cela prouve (dans le cadre de notre sujet) que Sangmélina est en pleine extension et cette extension s'accompagne de l'envahissement du territoire par les habitations ; les services sociaux (écoles, hôpitaux, points d'eaux, université...etc.) ; les voies de communication ; avec une accélération de l'activités agricole. Diminuant ainsi la faim, la pauvreté, et l'analphabétisation. Nous pouvons ainsi faire des prévisions sur l'occupation des sols de cette localité en 2035. Alors dans 12 ans les bâtis pourront occuper (95%) des sols de Sangmélina.

Selon le Cadre et Lignes Directrices sur les Politiques Foncières en Afrique (CLD) : « le foncier est indispensable pour la réduction de la pauvreté, la croissance économique, la durabilité environnementale, la paix et la sécurité sociale ». Cette logique du CLD correspond avec celle des populations des Sangmélima. Pour ces dernières la terre est incontournable dans le cadre des investissements agropastoraux, pour la construction des édifices et bien d'autres activités indispensables pour le bien-être et la bonne santé de tous (Figure 17).



Source : Enquête de terrain 2023

Figure 17 : Importance du foncier sur le développement local à Sangmélima

La figure 17 nous permet d'affirmer que les locaux, reconnaissent la valeur de la terre dans leur bien-être. Ils ont évoqué trois (03) activités économiques clés du développement durable dont la terre est le support : l'élevage 15% de ménages ; les équipements (bâties et bâtiments) 25% ; et surtout l'agriculture 60%. Sangmélima dépend donc entièrement de la terre.

Le but principal des ODD étant d'éradiquer la pauvreté sous toutes ses formes afin de procurer un bien-être collectif, sans inégalités, sans distinction de genre, mais aussi et surtout dans le respect de l'écologie et de l'environnement. Un territoire sans terre disponible n'est pas différent d'un "soldat au front ou au combat sans armes". Dans la mesure où, il va falloir beaucoup de moyens et de main d'œuvre pour développer des activités économiques afin de se faire des revenus. Certaines villes des pays industrialisés en carence d'espaces verts, se lancent dans la pratique de l'horticulture, ou une agriculture urbaine risquée. Risquée parce qu'elle est pratiquée sur les toitures des immeubles, vu que la terre est rare et le peu qui existe est occupée

par les infrastructures (routes, autoroutes, échangeurs, espace de jeux) habitations et bien d'autres. Les engrais naturels sont certes utilisés pour la croissance rapide des plantes. Mais ces dernières sont très exposées à la pollution, due au rejet des gaz nocifs par les véhicules, et les industries dans l'atmosphère. Cela est parfois cause de maladies. Cette triste remarque est une réalité en Allemagne. Cela nous permet donc de comprendre, l'avantage qu'ont de nombreux pays du Sud en disposant assez d'espace cultivable. Ainsi l'étude menée sur le terrain nous a permis de reconnaître en la terre un outil de réduction de la pauvreté à Sangmélina .

Comme nous pouvons le constater sur le graphique, il revenait aux enquêtés de dire si rester sans terre est synonyme de de pauvreté à Sangmélina ? Alors, 59% de notre échantillon reconnaît la place incontournable du foncier dans le processus du développement. 37,5% se base sur le prix du m² de terrain, qui laisse croire que c'est un moyen pour le vendeur de s'enrichir. Et seulement 3,1% de ménages se disent indépendants du foncier. Il s'agit en effet, des chauffeurs de mototaxis ; des taximen urbains ; et taxis-brousse.

II-2 ENJEUX SOCIAUX ET CULTURELS

II-2-1 Enjeux sociaux

II-2-1-1 Le foncier au centre des réalités et besoins des populations

La terre a toujours eu une grande valeur aux yeux des africains. Après la colonisation, elle est devenue une affaire très sensible dans la société Africaine. Car le colonisateur a apporté des nouvelles normes de sécurisation foncière (Gérard, 2009). Que ce soit en milieu urbain ou bien dans celui rural, le lien entre l'homme et la terre est très fort, dans la mesure où chacun à son niveau trouve son intérêt personnel. Ces intérêts sont de plusieurs formes et de natures différentes. Grace à la terre ou bien à travers elle, l'Homme peut se faire une place dans la société. Il peut gagner ou perdre un bien.

Pour certaines personnes, avoir un lopin de terre, surtout en ville est un signe d'aisance économique, et de tranquillité sociale. Cela renvoie à renforcer son train de vie, assurer sa sécurité, bâtir un futur prometteur à sa progéniture ou à sa lignée. Le foncier est donc un enjeu majeur pour l'épanouissement de l'Homme. Cela se justifie également par la profonde et totale volonté des populations de Sangmélina, à conquérir ou vouloir s'approprier de plus en plus de la terre. S'il faut donner les 475 442 km² qui constituent la superficie du Cameroun à une seule personne, elle pourra accepter sans hésiter et surtout avec fierté.

Le souci de vouloir le « chez soi » donne une envie immense aux locataires de s'approprier un terrain ou une résidence propre à eux. Pour cela, ceux-ci ne laissent aucune

chance passée. Par ricochet, ils sont prêts à acheter un terrain, qu'il soit litigieux ou pas, ou même s'il se trouve dans une zone écologiquement fragile (Photo 28).



2023

Photo Mvondo

Photo 28 : Maison construite en plein marécage dans le quartier Minkongo à Sangmélina

Maison située en plein marécage, les pneus de voiture posés sur la toiture (A) et les planches qui remplacent les murs sont des indices de précarité et pauvreté. Elle a été abandonnée par le propriétaire, car le cours d'eau (B) qui contourne la parcelle s'inonde souvent. Vu le matériel de construction (planche) le propriétaire a été obligé de retourner en location.

Il faut noter que, la forte croissance démographique de diverses causes augmente à l'Homme une idée expansionniste vis-à-vis de son voisin. Chacun veut avoir un grand espace pour vendre, cultiver, louer, construire et bien d'autres. Tous ces éléments cités plus haut permettent donc de comprendre que l'homme dépend partiellement voire entièrement de la terre. Face à cette dernière, son pouvoir, son avenir et celui de sa progéniture, et bien d'autres choses propres à son intérêt sont en jeu.

On observe sur le graphique (figure 17), les multiples avantages que les populations bénéficient d'un seul et même élément : la terre. Il s'agit des multiples conceptions que la société se façonne grâce au foncier. Sur 160 enquêtés, 62 considèrent la terre comme gage traditionnel ; 30 disent qu'elle assure leur notoriété ; 140 et 101 respectivement sont nourris par la terre et tire leurs revenus d'elle.

II-2-1-2 La terre : maillon essentiel dans les relations inter-sociales et de l'aménagement des territoires urbains ou ruraux

La terre joue un grand rôle dans les relations sociales. Il s'agit des relations entre les Hommes. Ces relations peuvent être fructueuses ou tumultueuses. Fructueuses, dans la mesure où, les populations issues des migrations, peuvent se combiner pour innover ; bâtir et construire un cadre de vie qui sera meilleur pour elles même et bénéfique pour les générations futures. Les populations se retrouvent dans une localité grâce à la disponibilité des terres, elles se regroupent et peuvent bénéficier des projets ou dons de l'Etat (surtout la mairie locale) et des ONG charitables.

La croissance démographique et l'accroissement naturel vont ainsi favoriser l'élaboration des projets et la mise en place des services sociaux. On va donc assister à la construction des écoles, hôpitaux, aménagement des points d'eaux etc., pour satisfaire aux besoins élémentaires des habitants. Alors le foncier lorsqu'il est bien géré, il favorise non seulement la création des sociétés nouvelles, mais aussi leur développement. Cela correspond avec la déclaration du rapport de la FAO (Thésaurus sur le foncier Rome, 2005) disant que « *Un mot vaut beaucoup moins par son étymologie que par l'usage qui en est fait* ». A dire que le foncier englobe une multitude de valeurs de par son usage. Dans le même sens, un chef traditionnel au cours de notre étude sur le terrain nous a invité à découvrir la valeur sociale du foncier en ces termes : « *Dites un peu : “ ma terre ” en votre langue maternelle, vous verrez l'ensemble des éléments qui s'y trouvent* ».

A Sangmélina, la superficie occupée dépend du milieu géographique où l'on se trouve. Au fur et à mesure qu'on se rapproche du milieu urbain, la superficie occupée par les populations diminue. Ceci parce qu'en milieu urbain, la vente des terres est très fréquente, plusieurs personnes se partagent un espace de 1000m². Au centre de la ville de Sangmélina, l'habitat est certes, moderne et traditionnel mais groupé. Par contre en zone rurale, l'habitat est dispersé. Cela marque donc une forte démographie en milieu urbain qu'en celui rural. Ces multiples habitations, accompagnées d'une grande ambiance, rendent plus attrayant la ville, ce qui attire beaucoup de jeunes par voie de conséquence les villages sont dépeuplés. La production agricole sera donc en baisse en milieu rural, car la main d'œuvre (jeunes) n'y est plus suffisamment.

La majorité des enquêtés (45,6%) ont plus de 1000m². Il s'agit là des villageois et des citoyens qui disposent de grandes surfaces dans l'arrière-pays. On trouve dans ce milieu rural, de très grandes plantations, et une très faible densité de la population. 30,6% occupent entre 500 et 1000m², il s'agit des parcelles des quartiers périphériques, et les 23,8% qui occupent des parcelles inférieures à 500m² sont en milieu urbain proprement dit, où la densité de la population est très élevée.

II-2-2 Enjeux culturels

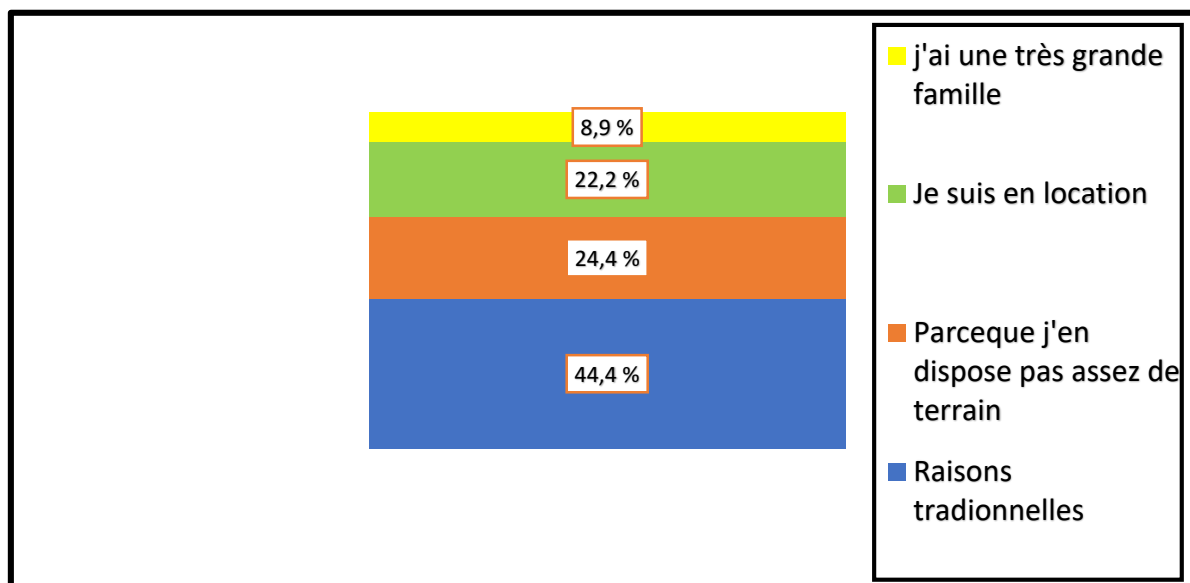
II-2-2-1 Foncier comme héritage ancestral

Selon Moïse Moupou (2010), « *Vendre la terre c'est s'appauvrir, c'est appauvrir la famille, le lignage, la communauté* ». En effet, dans les sociétés africaines en générale, et au Cameroun en particulier, la terre a une valeur purement traditionnelle. Elle est l'identité d'un peuple, gage des rites, des us et coutumes, et incarne le pouvoir ancestral. Pour l'africain, "sa terre" c'est ses origines (son village natal). Peu importe où il se trouve il s'y rend pour se soigner, se ressourcer. D'où le diton « *Quand tout va mal, il faut retourner au village se ressourcer* ». Le village ici renvoie à une zone, rurale, couverte d'éléments naturels, éloignée des bruits et de l'extrême ambiance du milieu urbain. C'est dans ce sens que s'inscrit le poème du Professeur Jean Louis Dongmo, intitulé « *village natal* ¹⁴ » où il montre le fort lien entre l'Homme et sa terre, ou sa patrie originaire (son village natal).

Dans certaines régions l'on réserve encore la terre pour des fins purement traditionnelles et coutumières. C'est le cas des forêts sacrées dans l'ouest Cameroun, dans lesquelles l'accès public et la marchandisation sont proscrits par la tradition. Aussi certains éléments à forte valeur culturelle tels que la tombe, la maison d'un chef ou d'un fondateur, sont très respectés et empêchent la vente de certaines parcelles de terrain.

Pour le traditionaliste, la terre est un héritage ancestral que l'on peut occuper librement sans le consentement de l'Etat. C'est pourquoi le droit coutumier est beaucoup plus utilisé pour résoudre les litiges. Les locaux font recours aux autorités étatiques lorsque le litige s'est transformé en conflit, ou bien s'il oppose un natif à un allogène. Il est bien vrai que la colonisation a apporté la vente des terres, la domination ou superposition des textes sur le droit coutumier, mais à Sangmélima, l'on considère encore le foncier comme patrimoine culturel et surtout coutumier. C'est pour cela que certaines personnes ont refusé de vendre leurs terrains peu importe le prix proposé par l'acheteur. Les raisons de ce refus sont diverses (Figure 18).

¹⁴ *Village natal* : « *ici je suis chez moi. Je suis vraiment chez moi. Les hommes que je vois. Les femmes que je croise M'appellent leur fils et enfants leur frère. Le patois que l'on parle est le mien, Les chants que j'entends expriment Des joies et des peines qui sont miennes. L'herbe que je foule reconnaît mes pas* »



Source : Enquête de terrain 2023

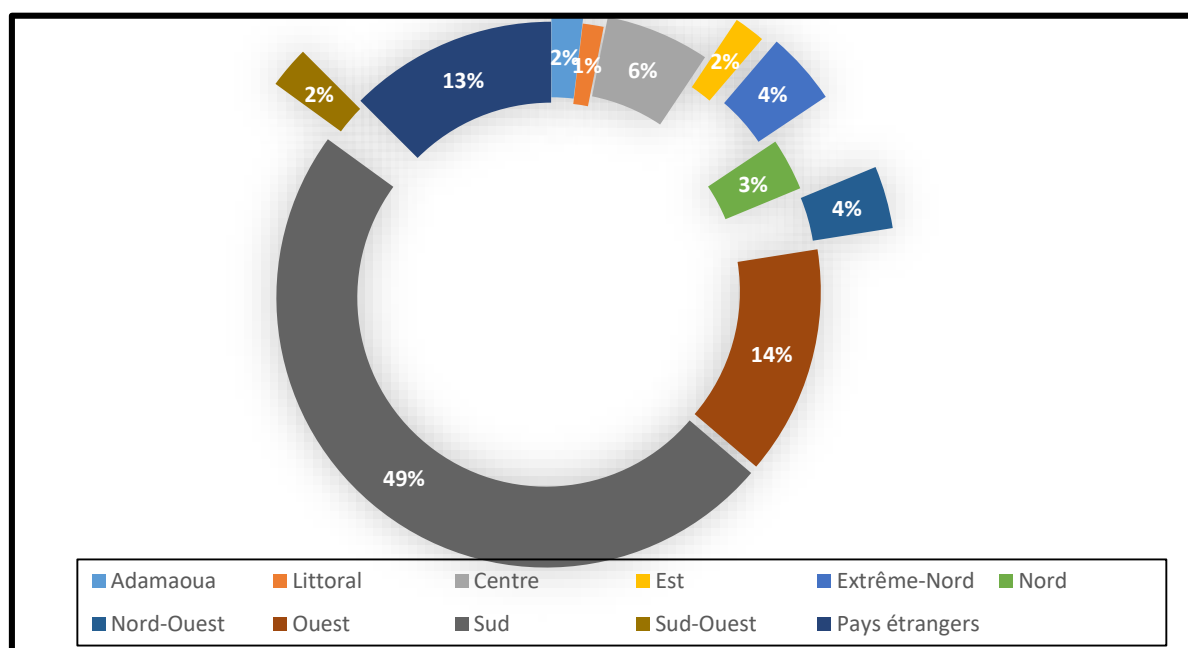
Figure 18 : Raison de la non vente de son terrain

On observe dans la figure 18 que la raison principale de 44,4% des enquêtés ayant refusé de vendre leur terrain est traditionnelle. Cela montre leur attachement ferme à leur tradition. Un notable nous a fait comprendre que « *dans certaines familles, vendre le terrain, conduit immédiatement à la malédiction ancestrale* ». Par ailleurs la terre sert d'abri des pouvoirs et des forces coutumiers. C'est la raison pour laquelle certains projets de développement rencontrent souvent des obstacles, s'ils doivent être aménagés dans un terrain à forte valeur culturelle. La construction du CETIC (Collège d'Enseignement Technique Industriel et Commercial)¹⁵ de Sangmélina est un exemple parmi tant d'autres.

II-2-2-2 La terre élément de foisonnement des cultures et vivre ensemble :

La terre permet à plusieurs tribus ou peuples de partager un même espace de vie. Ce partage s'accompagne avec le transfert des connaissances et savoirs faire. Sangmélina, ville cosmopolite, abrite plusieurs peuples venant des 10 (dix) régions du Cameroun, et même hors du pays. Ce foisonnement permet aux natifs (Bulu) de vendre leur culture et d'apprendre celle des autres. C'est ainsi que à Sangmélina on trouve des quartiers portant les noms de la tribu des populations dominantes. Nous avons : le quartier Bamiléké ; le quartier Haoussa pour ne citer que ceux-là (Figure 19).

¹⁵ Sa construction a causé beaucoup de problèmes, il y'a même eu mort d'Hommes. Car beaucoup de patriarches avaient gardé certains éléments relatifs aux pouvoirs traditionnels et mystiques qu'ils ont perdus après l'aménagement pour la construction du CETIC. (Témoignage du notable et patriarche Mr Nana Biyo'o)



Source : Investigation de terrain 2023

Figure 19: Région d'origine des enquêtés

Comme on peut le constater sur la figure 19, toutes les régions du Cameroun sont représentées à Sangmélima. Nous avons 49% de ressortissants de la région du Sud (Bulu, Fang, Fong, Bantanga, Ntounmou, Pygmée etc.) Le reste de 51% est successivement constitué des ressortissants de l'Adamaoua (2%) ; Littoral (1%) ; Centre (6%) ; Est (2%) ; Extrême Nord (4%) ; Nord (3%) ; Nord-Ouest (4%) ; Ouest (14%) ; Sud-Ouest (2%) ; et les Etrangers (Congo Brazaville, Gabon, Guinée E, Niger, Nigeria, Tchad...) constituent 13%.

CONCLUSION :

Parvenus au terme de notre deuxième chapitre, où il était question de montrer la place du foncier dans le développement de Sangmélima. Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle, « *le foncier relève d'une importance capitale pour l'harmonie sociale et la croissance économiques à Sangmélima, donc conditionne le développement de cette ville* ». Après avoir vérifié cette hypothèse, il ressort que la terre a plusieurs enjeux qui conditionnent le développement de Sangmélima. L'étude menée sur le terrain nous a permis de nous limiter sur les enjeux politiques, économiques, sociaux et culturels. D'emblée, en ce qui concerne les enjeux politiques : la terre est une réserve des projets de développement, c'est pourquoi l'Etat met en place des outils de planifications des espaces urbains et ruraux. Dans le cadre économique, la terre est le support unique des activités économiques, donc participe à sa croissance, en réduisant la pauvreté, donc constitue l'un des éléments clés du développement durable. Aussi le foncier a un grand enjeu social, car il est

au centre des réalités et des besoins des populations, il est un maillon essentiel dans l'interrelation sociale et dans l'aménagement des territoires. Enfin en Afrique, comme partout au Cameroun et surtout à Sangmélina, la terre est un héritage ancestral, permet le foisonnement des cultures, des traditions et le vivre ensemble, d'où un enjeu culturel. Cependant, après avoir fini de cerner la place de la terre dans le développement à Sangmélina, il est nécessaire d'identifier les acteurs et les problèmes fonciers dans cette commune.

CHAPITRE III :

ACTEURS ET PROBLEMES FONCIERS

DANS LA VILLE DE SANGMELIMA

INTRODUCTION :

La terre en tant que richesse, inclut une pléthore d'acteurs, ayant des statuts et visions différents. Cette divergence d'intervenants à l'endroit d'un même élément (la terre), est souvent dans une certaine mesure source de conflits et dans une autre, celle d'apaisement. Sangmélina n'échappe pas à cette réalité, vu de nombreux enjeux fonciers observés au sein de cette localité. Pour cela l'on s'interroge sur la nature et l'effet des acteurs fonciers à Sangmélina. Pour apporter des réponses à cette interrogation indirecte, nous allons dans un premier temps présenter ces acteurs avec leurs logiques contradictoires **(I)** ; et dans un deuxième temps, les problèmes générés par leurs actions **(II)**.

III-1 ACTEURS FONCIERS

Selon le Centre d'Echange et de Ressources Foncières (CERF Rhône-Alpes), on appelle acteurs fonciers : tout principaux intervenants sur le foncier dans une localité. Ces acteurs diffèrent en fonction de » échelles (locale, régionale, nationale, internationale). Sangmélina étant une commune locale, il est important de présenter des différents acteurs fonciers dans cette localité, leurs logiques et leurs stratégies contradictoires

III-1-1 type d'acteurs fonciers

A Sangmélina nous avons les acteurs étatiques ou Publics et les acteurs non-étatiques (acteurs foncier privés et traditionnels).

III-1-1-1 Acteurs étatiques ou publics

- **La Mairie de Sangmélina encore appelée Commune de Sangmélina** : Elle implémente les lois et décisions qui viennent de l'autorité la plus influente de la ville : le préfet. Le Maire est donc le principal intermédiaire entre les populations locales, le pouvoir public et les structures privées. La Commune est l'un des acteurs les plus actifs car elle est directement en contact avec les populations locales sans intermédiaire. Elle délivre les permis d'accessibilité et de bâtir, consulte le préfet et le sous-préfet dans le cadre de la prise des décisions en milieu urbain ou rural (Photo 29).



2023

Photo Mvondo

Photo 29 : Mairie de Sangmélina

La mairie de Sangmélina est située dans le quartier dit “administratif”, en face de la préfecture, pas loin de la sous-préfecture, à 100 mètres environ de l’hôtel de finance et des DDMINDCAF, MINH DU.

➤ **La Délégation Départementale du Ministère du Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières (DDMINDCAF) :** A Sangmélina, la Délégation Départementale du Ministère du Domaine du Cadastre et des Affaires Foncières est la principale remplaçante ou représentante du MINDCAF. En prenant pour point focal le décret n° 2012/390 du 18/09/2012 portant organisation du MINDCAF, la DDMINCAF a le pouvoir d’autoriser ou non l’occupation d’un terrain sans tenir en compte le consentement des autorités traditionnelles. Il est chargé :

- De la gestion des domaines public et privé de l’Etat ;
- De la gestion et de l’entretien du patrimoine immobilier et mobilier de l’Etat ;
- De l’acquisition et de l’expropriation des biens immobiliers au profit de l’Etat et des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en collaboration avec les administrations et organismes concernés ;
- De l’attribution des consensus de moins de 50 ha (article 07 du décret n° 166 du 27/4/1976)
- La préparation de la signature du DUP (Déclaration d’Utilité Publique) etc.

La DDMINCAF essaye d’assurer ces tâches à Sangmélina bien que la population signale des manquements et des abus.

➤ **La Délégation Départementale du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (DDMINHDU) :** D'après le décret n° 2012/384 de la 14/09/2012 portant organisation du MINHDU. La DDMINHDU est chargée de la mise en œuvre de la politique nationale en matière de l'habitat et de développement urbain. Elle a pour rôle :

- En matière d'habitat

- De la mise en œuvre de la politique d'habitat social ;
- De la définition et du contrôle de l'application des normes en matière d'habitat ;
- Il assure la tutelle de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), des Projets et des Organismes concourant à l'aménagement des villes et de l'habitat etc.

- En matière de développement urbain

- De la planification et du contrôle du développement des villes ;
- de l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de développement social intégré

Des différentes zones urbaines ;

- de l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaine etc.

➤ **Le sous-préfet :** il est le représentant du Ministère de l'Administration Territoriale (MINAT). Son rôle consiste à élaborer, à mettre en œuvre la politique gouvernementale en matière d'administration du territoire et de la protection civile. Il est communément appelé “ chef de terre ” car dirige les tribunaux coutumiers.

- Il doit faire régner la paix dans son unité d'administration
- Il intervient grandement dans le cadre des procédures d'immatriculation, et a le dernier mot sur les demandes d'immatriculation de terrain.

- Il délivre les récépissés des dossiers de demande des titres fonciers avant de les transmettre au service départemental des affaires foncières.

- La mise en œuvre et du suivi de POS (plan d'occupation du sol) Et en agissant dans les commissions, ils interviennent dans :

- La proposition de l'attribution des concessions définitives de son ressort (Art du décret N° 76/166 du 27/4/1976) :

- De l'organisation du suivi des chefferies traditionnelles etc.

Cependant, à Sangmélina, la population locale le considère comme responsable et complice des injustices dont elles sont victimes. Un chef de quartier nous a ainsi dit « *le certificat d'abandon des droits coutumiers qu'il nous recommande est problématique pour nous* ».

➤ **La Délégation Départementale des impôts (DD des impôts) :** Elle représente le

Ministère des finances (MINFI). Elle est chargée d'implémenter la fiscalité foncière à Sangmélima. En se basant sur les lois de finance précisément celle de l'exercice 1990/1991, la DD des impôts fixe les tarifs relatifs aux opérations foncières (dépendances du domaine national ; les couts d'établissement des titres fonciers ; les redevances de base de concession etc.). La DD des impôts est donc un acteur foncier chargé de consolider les caisses de l'Etat à Sangmélima.

III-1-1-2 Acteurs non-étatiques ou autres acteurs

Il s'agit ici des acteurs fonciers traditionnels (autorités coutumières ; population locale ; lotisseurs populaires ; élites) et privés (les communautés religieuses et les sociétés privées, les associations et organisations non gouvernementales) que nous avons appelé dans le cadre de notre étude : acteurs moraux. A Sangmélima on distingue à cet effet :

III-1-1-2 -1 Acteurs traditionnels :

➤ **Autorités coutumières** : Il s'agit des chefs de villages, des notables, des chefs de quartiers¹⁶. Pour eux, la terre est certes une source de revenu, mais elle doit être beaucoup respectée, car elle est un héritage des ancêtres morts. Elle ne doit donc pas se vendre surtout aux inconnus. Un enquêté nous a fait comprendre qu'il « *vaut mieux prêter la terre que de vendre la terre* »¹⁷. Les autorités coutumières luttent contre la mauvaise action des lotisseurs clandestins ; particuliers ; et acteurs intermédiaires sur la terre, bien que certains d'entre eux galvaudent en posant des actions néfastes sur leurs terres (vente anarchique).

➤ **Les populations locales** : il s'agit des natifs locaux communément appelés « autochtones »¹⁸ et des allogènes qui résident à Sangmélima.

- **Les natifs locaux « autochtones »** : ils sont constitués majoritairement de l'ethnie BULU. Ils occupent le domaine national et la quasi-totalité de leurs terres ne sont pas titrées. Ils sont divisés en plusieurs clans (Yékombo ; Essamane ; Yébaye etc), et en plusieurs familles dont il y'a un chef à la tête de chacune d'elles. Bien que certains chefs de familles reconnaissent la valeur culturelle de la terre dont ne la vendent pas. D'autres par contre procèdent à des ventes anarchiques pour des raisons diverses. Ces autochtones sont des principaux pourvoyeurs ou détenteurs fonciers aux allogènes.

- **Les allogènes** : Ce sont des requérants fonciers constitués principalement des Bamiléks ; Bamouns ; des peuples soudano sahéliens ; des étrangers et bien d'autres (confer figure 8 cités

¹⁶ Autrefois chefs ou notables des villages qui sont devenus quartiers urbains à cause de l'urbanisation rapide

¹⁷ Propos du chef du village Bidjôm

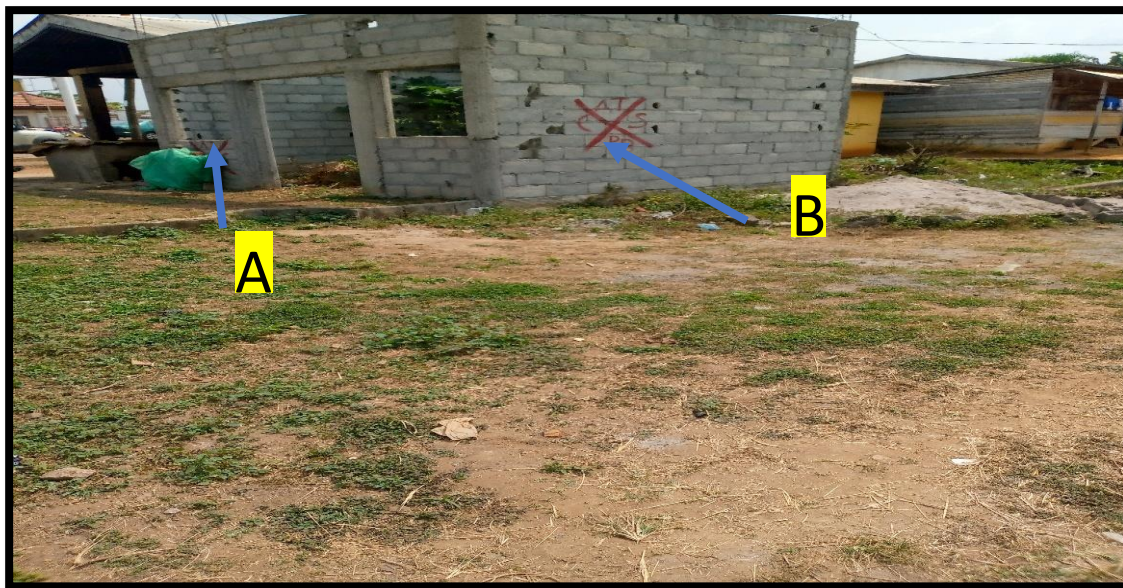
¹⁸ Appellation que les personnes nées à Sangmélima et ayant hérité du terrain de leurs ascendants se donnent. C'est ainsi que les allogènes les appellent.

plus haut). Ils sont à la chasse des terres. « *Certains natifs concèdent leur terrain aux allogènes en prenant en retour du vin, des denrées alimentaires à crédit, dans le cas où le requérant a une boutique, jusqu'à atteindre le cota consenti* ». (Propos du Chancelier¹⁹ de l'église catholique du diocèse de Sangmélina pendant l'échange Janvier 2023).

Cependant cette population locale connaît beaucoup plus le droit coutumier et non celui dit positif. La preuve en est que les transactions de terrain entrent « autochtones » et allogènes se fait pour la plupart sans la présence des personnels du MINAT ou MINDCAF.

- **Les lotisseurs populaires** : Ce sont des promoteurs fonciers qui ne respectent pas la légalité, ou le cadre réglementaire en matière foncière. Ils disposent de très grandes parcelles de terrains qu'ils vendent aux requérants d'une manière illicite et récurrente. Leurs actions est très visible en zones périphériques et en milieu rural. Les multiples morcellements qu'ils font ont des répercussions négatives sur les parcelles morcelées. Dans la mesure où ces parcelles ne forment plus souvent un lot. Et donc ce type de lotissement engendre des conflits entre voisins.
- **Elites** : Parfois confondus avec les lotisseurs populaires à Sangmélina. Mais leur particularité est qu'elles disposent de beaucoup des terres qu'elles ne vendent presque jamais, et n'exploitent non plus. Au contraire cherchent de plus en plus à acheter d'autres terrains pour accumuler davantage.
- **Les squatters** : Il s'agit de toute personne qui occupe un terrain ou une maison, sans droit légal d'occupation. En effet, vu la complexité, la longue durée et le coût très élevé de la procédure administrative d'accès à la terre et d'obtention du titre foncier. Les populations de Sangmélina ont du mal à immatriculer leur terrain, ceci à cause de l'ignorance du bien fondé d'un titre foncier d'une part et du manque de moyens financiers d'autre part. Les moyens illicites (contournements et détournements) sont donc employés pour occuper les zones à risques (domaine privé de Etat/particuliers ; zones non aedificandi...etc.). Pour ce faire la mairie fait des descentes régulières pour les prévenir en mettant la croix de Saint André sur les murs de tous ceux qui ne disposent pas d'un permis de bâtir ou d'accessibilité (Photo 30).

¹⁹ Abbé NKO'O Arsène



2023

Photo Mvondo

Photo 30 : Construction d'un squatter à Bitom

Le constat fait ici est que le concerné a caché la première croix à démolir avec des parpaings couverts d'une moustiquaire (A), les agents municipaux ont été obligés de mettre une seconde croix (B) à démolir pour contourner son action maline.

III-1-1-2 -2 Acteurs fonciers privés à Sangmélina

Il s'agit des personnes morales qui interviennent dans la gestion et occupation des terres à Sangmélina.

- **Les communautés religieuses ou églises :** Nous avons cerné trois (03) églises qui occupent grandement les terres à Sangmélina à savoir :
 - **La Mission Catholique :** installée dans la localité depuis la colonisation, elle est basée dans le quartier Otoakam. Mais s'étend jusqu'aux quartiers Etunlinga, et Akon où elle occupe grandement les terres, en milieu urbain, et d'autres en milieu rural (villages Nkolyop, et Nden). Selon les patriarches, la mission catholique a reçu gratuitement (don et prêt) ces terres auprès des chrétiens volontiers. L'église catholique met ses terres en valeur en y pratiquant de l'agriculture, tout en construisant des écoles et logements divers. On observe sur le lieu, le Centre de Formation des animateurs chrétiens (CEFAC) de Sangmélina, destiné à abriter les grandes cérémonies et à héberger les religieux ; Le collège Notre Dame du Sacré Cœur de Sangmélina pour l'enseignement secondaire ; une école primaire ; une école maternelle ; les stades (football, Handball, Volleyball) du collège ; la palmeraie de la mission catholique ; un cimetière et bien d'autres.

- **La Communauté Presbytérienne de Sangmélina** : Son siège principal est dans le village Ngam (Foulassi), où elle occupe largement les terres du village Ngam et riverains. Tout comme les Catholiques, l'Eglise Presbytérienne Camerounaise (EPC) met également ses terres en valeur en pratiquant l'agriculture ; les édifices didactiques (écoles primaire, secondaire, et enseignement supérieur).
- **L'église adventiste** : Située dans le village Avebe, elle occupe les terres dudit village et celles du village Mang. Comme les Catholiques et l'EPC, les Adventistes aussi usent de ces terres pour plusieurs activités (Photo 31).



2023

Photo Mvondo

Photo 31 : plaque indiquant les édifices de l'église adventiste dans son siège à Avebe.

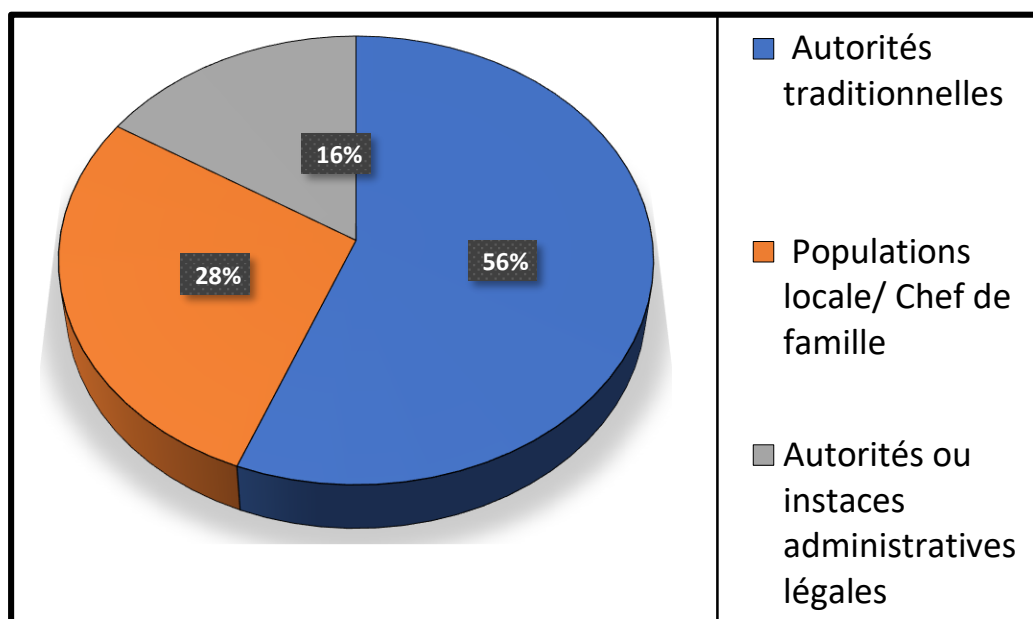
La photo 31 nous indique un collège ; une école d'agriculture ; un dispensaire ; et une menuiserie tous appartenant à l'église adventiste.

faible superficie se retrouvent avec deux (02) ou trois (03) églises à leurs seins et cela devient problématique.

- **Les entreprises privées** : Ce sont des structures qui ne dépendent pas de l'Etat mais occupent de grandes surfaces de terrain. A Sangmélina nous avons :
- **Les sociétés chinoises** : celles d'exploitation du bois. Transforment le bois en contreplaqués et autres elles sont situées au cœur du village Mang ; l'usine des eaux chinoise dans le quartier Monavebe ; la Société Industrielle du Bois Missoko et Frères (SIBM) de Mefo ; La société Arabe

Contractor, les Brasseries du Cameroun et d'autres structures de traitement du bois dans les quartiers Meyo et Otoakam. Occupent les terres et ont une incidence sur le développement de Sangmélina. La terre étant l'épicentre du développement, mobilise dans cette localité trois (03) grandes parties prenantes qui sont vers sa course sans relâche.

Cette diversité d'acteurs fonciers à Sangmélina s'accompagne des ambitions différentes. Cependant les autorités coutumières sont plus sollicitées que d'autres (Figure 20).



Source : Etude de terrain 2023

Figure 20 : La personne qui solde beaucoup plus les problèmes dans votre localité

A la lecture de cette figure, force est de dire que les autorités traditionnelles (chefs du village/quartier) sont beaucoup plus sollicitées par les enquêtés (56%) dans la résolution des problèmes. Suivis des chefs de famille, (28%). Le manque de confiance envers les autorités légales ou étatiques fait en sorte que, rien que (16%) des enquêtés se rapprochent d'elles.

III-1-2 Logiques d'acteurs contradictoires et stratégies employées

La logique ici renvoie au but ou encore la vision qu'ont les acteurs fonciers sur la terre. Pour cela ils mettent sur pied des stratégies qui vont leur permettre d'atteindre leur but. La stratégie quant à elle regroupe l'ensemble des méthodes et techniques que les acteurs fonciers font recours pour accéder et gérer la terre, afin de concrétiser leurs logiques (T. KOUMASSOU, 2010).

III-1-2-1 Logique d'acteurs publics et leurs stratégies

Pour cette catégorie d'acteurs le foncier est une réserve des projets de développement (construction des infrastructures et autres). La terre appartient entièrement à eux et non aux

populations locales, par conséquent le droit coutumier n'a aucune valeur face à celui dit moderne. Le but principal est de faire respecter strictement les textes et diriger la politique de développement local à leur gré. Pour atteindre cet objectif à Sangmélina, cette catégorie d'acteurs met en place plusieurs stratégies :

- ✓ La redistribution des parcelles : pour les populations locales, il s'agit d'un semblant voire une arnaque bien organisée. En effet, plusieurs enquêtés nous ont informés, qu'il est arrivé des fois où, certains agents communaux et ceux du MINDCAF, passent dans les locaux avec pour justifiant le re bornage des parcelles. Pour les locaux, il s'agit d'une technique (un prétexte) qui leur permet de créer des parcelles de terrain bénéfiques pour eux-mêmes.
- ✓ La stratégie d'expropriation mise en place par les agents de l'Etat : cela renvoie à extraire un bien immobilier à un habitant "lamda" au profit de l'Etat. Bien que cela répond à la loi N° 66-LF-4 du 10/06/1966, portant sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et mesure du dédommagement. En revanche certains chefs de quartiers nous ont expliqué que ces agents le font parfois sans indemnisation et sans fondement. Cette pratique est très fréquente dans les quartiers Nkolguet et Akon pour ne citer que ceux-là.
- ✓ Les déguerpissements liés à l'aménagement urbain : ce sont des rénovations et surtout restructuration des quartiers dans le but de libérer les terres. A Sangmélina, il est déjà arrivé aux autorités Etatiques de déplacer les populations pour un projet d'aménagement. 24% des enquêtes ont déjà connu cette situation. Par ailleurs l'Etat fait aussi déguerpir les locaux pour absence du titre foncier, 12% affirment avoir été déplacé uniquement pour cette raison.

III-1-2-2 Logique d'acteurs traditionnels et leurs stratégies

Pour eux la terre a valeur divinatoire, c'est un héritage et personne ne doit prendre les décisions sur leurs terres sans leur consentement. Ils sont libres de vendre, partager et exploiter leurs terres sans demander l'avis d'un autre acteur foncier. La législation foncière imposée par l'Etat devient donc une gêne pour les acteurs coutumiers. C'est pourquoi ils développent des stratégies leur permettant de conserver leurs terres. A Sangmélina les stratégies les plus usuelles sont les suivantes :

- ✓ Le prétexte du développement des activités agropastorales : c'est un mécanisme de défense et de conquête des terres par les populations locales. A Sangmélina, il est nécessaire de mettre un terrain en valeur pour le sécuriser. L'adage régulièrement utilisé par les locaux lors de notre étude de terrain en est une grande preuve : « *la terre appartient aux premiers occupants* ». Ainsi l'agriculture et l'élevage étant des mises en valeurs les plus fréquentes. « *Certains allogènes étants*

encore en location commencent par demander un ‘‘petit lopin de terre’’ de terre pour cultiver. Par la suite ils vont demander à louer un autre plus grand auprès des « autochtones » toujours dans le but agricole. Enfin ils finiront par acheter cet espace construire et y résider avec leurs familles pour toujours ». (Propos du chef de quartier Etunlinga lieudit ‘‘île de Marcori’’ le 04 Janvier 2023 à 11h47minutes). Faire de l’espace non bâti un site agricole est donc une façon pour les locaux de signaler son occupation.

Cette stratégie développe l’agriculture urbaine à Sangmélina. C’est pour cela qu’il est très difficile de parcourir une distance de 100 mètres sans voir un petit champ en milieu urbain ou une plantation importante d’une élite, en milieu périphérique et rural.

- ✓ La vente extrême des terres comme stratégie : Pour éviter la ruse des autres acteurs plus puissants qu’eux, les locaux (chef de famille) décident de vendre leur terrain aux allogènes dans le but de décourager tout acteurs qui amène un esprit de domination sur leurs terres. Cette pratique est très fréquente à Mefo, Meyo, Akon et Etunlinga. Cela se justifie par le fait que 67% des interviewés affirment avoir déjà vendu leurs terrains. Force est de constater ici que, les autorités traditionnelles et les populations locales œuvrent pour contrecarrer la domination des acteurs Etatiques et acteurs moraux.

III-1-2-2 Logique des acteurs privés ou personnes morales et leurs stratégies

Ils ont pour but d’avoir autant de terrain possible pour étendre leurs activités au fil du temps et d’une manière exponentielle. Pour se faire, les sociétés privées et les communautés religieuses de Sangmélina utilisent plusieurs stratégies dont nous nous limitons sur :

- ✓ L’intimidation : En effet les personnes morales cité plus haut occupent les terres des locaux, et prennent pour abri les autorités administratives (Sous-préfet) en cas de revendication de la part des populations locales. « *Le Sous-préfet intervient à tout moment pour nous demander de garder le silence* » (propos d’un notable du village Mang). Les populations victimes des abus des personnes morales ‘‘gardent le silence’’ par respect ou par peur du MINAT. Ces situations sont des tristes réalités dans les villages Mang, et Bidjôm ainsi que dans les quartiers Mefo, Meyo, Otoakam, Etunlinga, Nkolguet etc.
- ✓ La flatterie : il s’agit pour les églises de demander les terres aux chrétiens en tant que leur guide spirituel. Ceux-ci cèdent donc leurs terres dans l’espoir d’accomplir un acte charitable donc bénéficieront des grâces divines. Les sociétés privées quant à elles, viennent auprès des populations pour la première et dernière fois avec des vivres, des fournitures scolaires pour enfants. Pour gagner rapidement la confiance des chefs locaux, elles leurs disent qu’elles y sont pour un bout de temps

tout en s'accordant sur une durée bien déterminée (un an ou deux an maximum). Hélas, ces personnes morales ne respectent jamais leur parole. C'est le cas de la société chinoise installée depuis 2015 à Monavebe. La société était censée faire six (06) mois sur le lieu, mais alors elle y est jusqu'à nos jours.

III-2 PROBLEMES FONCIERS DANS LA LOCALITE

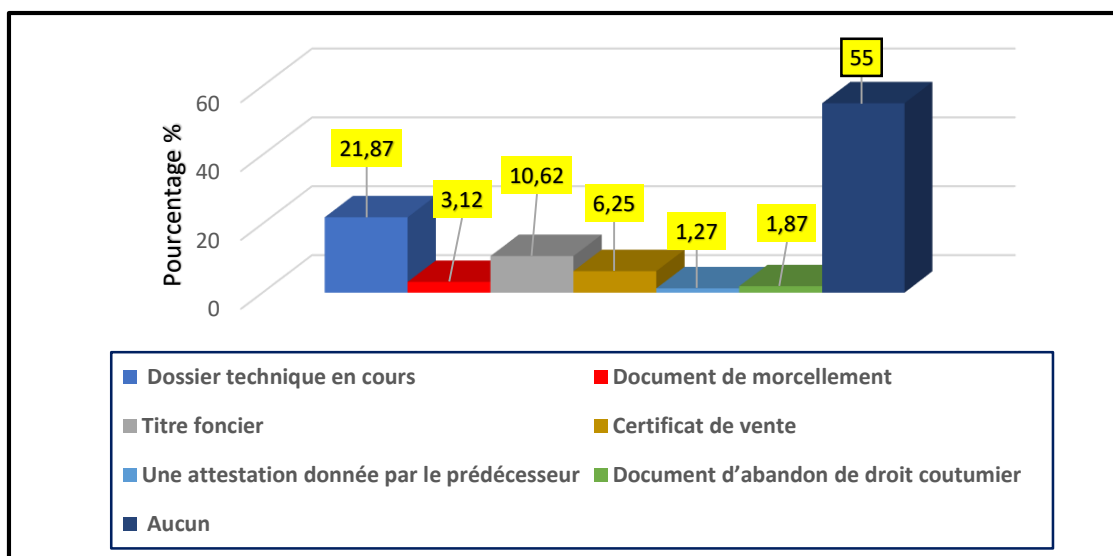
III-2-1 CAUSES DES PROBLEMES

Les logiques et stratégies contradictoires font que certains acteurs frustrant d'autres. Selon l'Institut des Recherches pour le Développement (IRD, 2012), Les problèmes fonciers sont considérés comme un ensemble de concurrences pour accéder aux espaces (terrain), et aux ressources (biens immobiliers) entre les différents usagers (acteurs) d'une localité donnée. Il s'agit donc des tensions, désaccords, litiges et conflits visibles autour des hommes relatifs à l'accès aux terres et aux biens. Ces problèmes ont plusieurs causes. C'est dans cette logique que les professeurs J.L Dongmo (1981) a dit que : « *les problèmes fonciers sont dus à la faible étendue du territoire [...] et à la forte concentration humaine ; aussi se pose-t-il le problème d'insertion spatiales* ». A Sangmélina, au détriment des logiques et stratégies d'acteurs contradictoires, les problèmes liés aux fonciers sont causés par d'autres éléments constituant ainsi une entrave immense au développement. Nous avons regroupé ces causes sur trois plans : Socio-économiques, Juridico-administratifs ; culturel.

III.2-1-1 Plans Socio-économiques

- **La non sécurisation foncière de la part de la population locale (pauvreté) :**

Pour Lamine Doumbia (2018), la sécurisation foncière est une action meilleure, un meilleur moyen pour une tranquillité dans sa terre. Elle exige une unanimité des populations d'une même localité. Cela dit sécuriser son terrain est un pas vers l'éclosion socio-économique. Selon la législation camerounaise, il s'agit d'avoir un titre foncier. Or à Sangmélina 86% des enquêtes disent n'avoir jamais vu un titre foncier et seuls 14% des ménages enquêtés détiennent un document de morcellement ou un titre foncier. Les locaux résident dans des espaces dont rien n'atteste leur appartenance (figure 21).

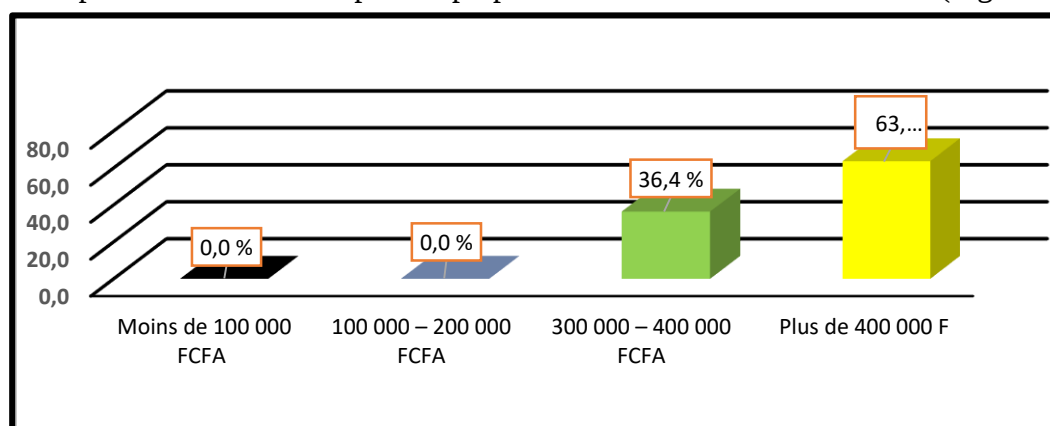


Source : Enquête de terrain 2023

Figure 21 : Document qui atteste que le terrain vous appartient

A la lecture du graphique, il ressort que plus de la moitié des ménages enquêtés n'ont aucun document attestant qui prouve que le terrain occupé leur appartient, 21,87% ont quand même pu faire un dossier qui est toujours en cours depuis longtemps. Les ménages disposent un document de morcellement (3,12 %) et d'un titre foncier (10,62%) relèvent de la classe bourgeoise. Cette triste situation bipolarisé la localité et donne naissance aux tensions entre les deux pôles formés.

- **La pauvreté est l'une des raisons qui empêchent aux populations d'avoir le titre foncier :** Si (57 %) vivent avec moins de 50000 FCFA le mois contre 1% plus riche qui ont un revenu situé entre 250000fcfa et 300000fcfa le mois. Avoir un titre foncier ne sera pas évident car la personne ayant moins dépensé pour l'obtention du titre foncier à Sangmélina a déboursé en moyenne 350000 FCFA et plus de 40000 FCFA pour la plupart des détenteurs du titre foncier (Figure 23).



Source : Enquête de terrain 2023

Figure 22 : Somme dépensée pour avoir le titre foncier

Cependant le décret n° 2016/14430/PM du 27 Mai 2016 a officiellement défini les tarifs journaliers à déboursier pour les membres de la commission consultative (Tableaux 15 et 16)

Tableau 15 : Tarifs journaliers attribués aux membres de la commission consultative

Membre de la commission	Montant / jour
Président	25 000 FCFA
Secrétaire	20 000 FCFA
Membre	15 000 FCFA
Total	60 000 FCFA

Source : Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016

Tableau 16 : Durée moyenne des opérations de bornage en fonction des superficies

Superficie	Durée
Moins de 1 ha	1 jour
1 – 5 ha	2 jours
5 – 10 ha	3 jours
10 – 50 ha	10 jours
50 – 100 ha	20 jours
Au-delà de 100 ha, pour tous les 10 ha supplémentaires	Majoré d'un jour

Source : Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016

La majorité des terrains ne dépassent pas 2 hectares (ha) dont les populations doivent dépenser en deux jours 1200 et en un jour 60000fcfa et ce n'est pas le cas. Les locaux dépensent plutôt des centaines de mille. Cela les décourage dans la sécurisation foncière et les rend précaire face aux déguerpissements à cause du coût très élevé de la procédure d'obtention du titre foncier.

- **Le niveau d'instruction des propriétaires terriens est faible** : les jeunes n'ayant pas accès rapide à la terre lorsque leurs parents sont encore en vie. Notre cible a été les personnes âgées (3eme âge) car c'est elles qui ont plus de pouvoir sur les terres. Ces personnes de 3eme âge ont majoritairement un niveau d'instruction bas (63,1% ont un niveau d'étude primaire). Cette situation de sous scolarisation des propriétaires terriens, accentue le phénomène des ventes anarchiques des terres. Car les requérants ont parfois un niveau d'études plus élevé et utilisent des stagiaires pour duper les pourvoyeurs. Ces personnes âgées ne connaissent donc pas la valeur du titre foncier et refusent d'écouter leurs enfants et leur femme ne s'intéressent pas à l'immatriculation des terres, vivent par conséquent dans une insécurité foncière totale encrée par la vente anarchique. Cela pousse leurs enfants

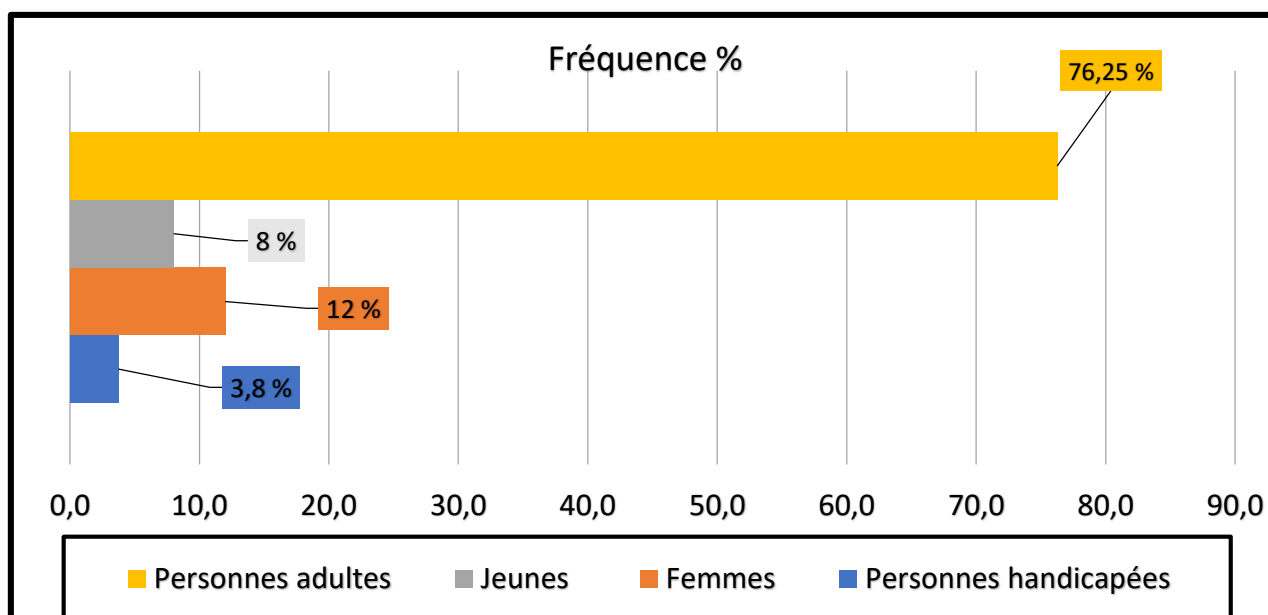
à la révolte et à revendiquer leurs droits. A Sangmélina la terre est une question des personnes âgées et non des jeunes.

On observe ici une domination des personnes âgées (33,1%) dont 70 et plus contre 3,1% qui sont entre 25 et 29 ans. Cela montre la suprématie des personnes âgées dans la gestion des terres.

- **L'accès limité des femmes, jeunes et personnes handicapées à la terre :**

Selon l'Institut National de la Statistique (INS), en s'appuyant sur le dernier recensement de la population du Cameroun (2005), nous avons 50,6 % contre 49,4% d'hommes. Plus de la moitié à moins de 20 ans et seulement 3,6% ont plus de 65 ans. A Sangmélina, la tranche d'âge la plus élevée est comprise entre 15 et 34 ans (50277habitants) pour 25449 de femmes contre 24828 d'homme. (*PCD Sangmélina et étude de terrain 2023*).

Ces données montrent un grand effectif des jeunes et des femmes dans la population du Cameroun et celle de Sangmélina en particulier. Priver donc la terre aux jeunes qui sont pleins d'énergie et d'idées est un grand frein au développement agricole. Pareil pour les femmes car leur apport à l'économie nationale est estimé à 70% de part de multiples activités (agricoles et commerciales) qu'elles exercent. La femme est la mère nourricière de la famille. Quant aux personnes handicapées, elles ont des projets et peuvent innover en accédant à la terre. Le handicap physique n'est pas synonyme de celui mental. Cette triste situation pousse aux personnes marginalisées à la récolte (Figure 23).



Source : enquête de terrain 2023

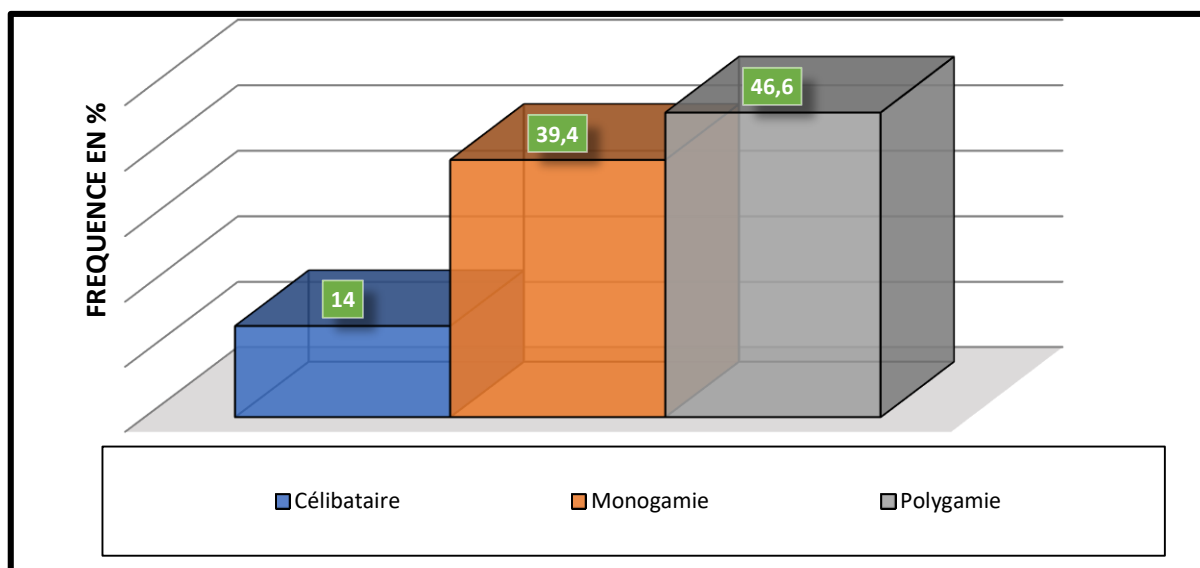
Figure 23 : Réponse sur l'accès des femmes, des jeunes, personnes handicapées et personnes adultes(sans handicap physique) à la terre

La figure 25 est le résultat de la question posée aux enquêtés à savoir : Que pensez-vous sur l'accès à la terre des femmes, jeunes, personnes handicapées et des adultes (sans handicap physique) ?

- **Le régime matrimonial et la croissance démographique**

Sangmélima étant une ville majoritairement chrétienne, car dans notre échantillon, 66,6% sont chrétiens, 28,8 % sont musulmans et 5,6 % ont d'autres croyances, enregistre un nombre de polygames élevé.

En effet, certaines personnes (hommes) nous ont dit qu'être polygame pour eux est un signe de pouvoir et élégance. Ce régime matrimonial accentue les conflits au sein de la famille. Car chaque famille interne aura besoin de la plus grande parcelle de terrain. Les enfants issues d'un même père se lancent donc dans la chasse aux terres sans respecter les consignes du père fondateurs. Le pire se produit souvent quand ce dernier n'est plus en vie. De même être polygame nécessite une vaste superficie de terrain, cela va pousser le polygame à empiéter ou dépasser les limites de terrain de ses voisins pour satisfaire sa grande famille. Par ricochet, l'on assiste aux tensions, litiges et conflits entre voisins (Figure 24).



Source : Enquête de terrain 2023

Figure 24 : Régime matrimonial des ménages enquêtés

Le constat fait ici est que la majorité des enquêtés sont polygames (46,6%), 39,4% sont monogames et 14% sont célibataires. La polygamie accentue les problèmes fonciers.

La croissance démographique causée par l'immigration exponentielle des populations dans la ville de Sangmélina, donne plus d'enjeux à la terre. L'exode rural en est une grande cause. Il faut donc également noter le statut cosmopolite de Sangmélina où on retrouve non seulement les populations de toutes les régions du Cameroun, mais aussi plusieurs nationalités.

Nous avons 81% de camerounais, 4% de gabonais, 3% de Guinéens, 5% de Congolais et 3% de Nigériens. Cette diversité de peuples sur une même localité, s'accompagne d'une pluralité d'accès à la terre et des usages

- **L'accaparement des terres, la domination ou l'influence immense de certains acteurs fonciers sur d'autres**

Il s'agit plus précisément des acteurs moraux (plus forts) sur les populations locales (vulnérables). Nous citons successivement : le cas de l'église catholique qui occupe depuis très longtemps les terres de plusieurs localités de Sangmélina. Elle demande actuellement aux natifs de quartiers Otoakam et Etunlinga de quitter les terres qu'ils occupent depuis leurs naissances. Ceux qui veulent y rester doivent acheter le m² de leur propre terrain à 4000 FCFA. Sinon ils verront leurs maisons détruites. Il faut donc noter que certaines maisons ont déjà été cassées par l'église catholique et l'aménagement dans ces quartiers est arrêté. Car l'église possède un titre

foncier qui date de 1952 lui donnant plus de 30 ha de terrain dans la zone. Les communautés locales ne reconnaissent pas cela et se révoltent. Aussi, les locaux se plaignent du fait que la mission catholique ait laissé un chantier non achevé en plein cœur de la ville qu'elle peut détruire pour avoir assez d'espace que de saturer leurs terres (Planche 8).

Planche 8 : Chantier abandonné par l'église catholique



2023

Photo Mvondo

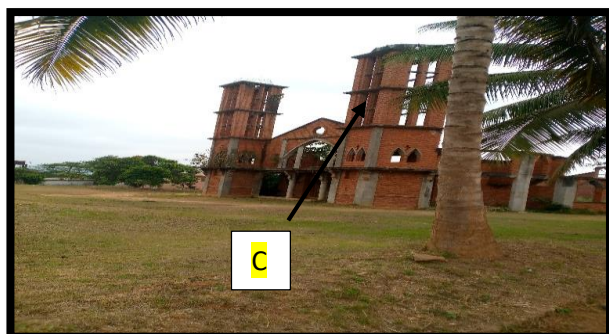
photo 32 : Vue interne de la cathédrale



2023

Photo Mvondo

Photo 33 : Vue latérale



2023

Photo Mvondo

Photo 34 : Vue de face externe



2023

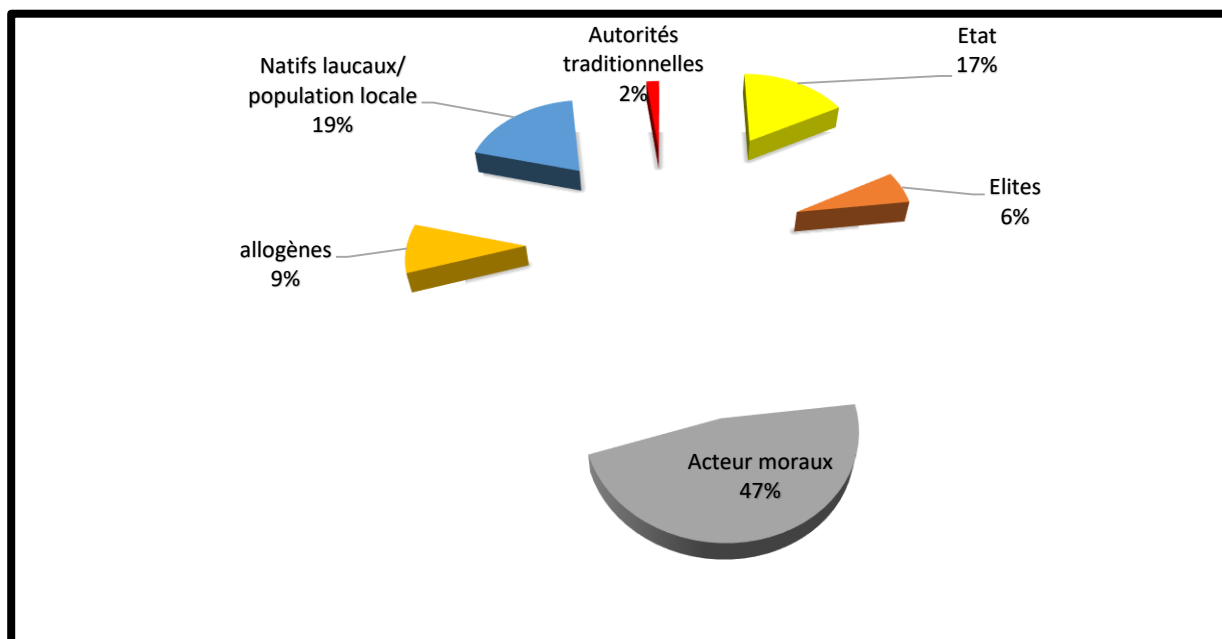
Photo Mvondo

Photo 35 : Plaque indiquant les services de l'église

La planche photo 08 présente le chantier d'une cathédrale raté (A) (B) (C) en place depuis plus de 10 ans, elle constitue un aléa dans le quartier Bissono et les habitations aux alentours sont vulnérables. Si elle s'écroule sa sera une catastrophe. Au lieu de la casser pour avoir assez d'espaces, l'église catholique remplit plutôt ses édifices (D) (hébergement, location des salles, séminaires, repos et autres) dans une seule localité.

De même, l'église Presbytérienne Camerounaise occupe les terres du village Ngam précisément le quartier Foulassi. Elle a environ 40ha de terrain.

La communauté locale du village Mang également se plaint de l'accaparement des terres villageoises par deux sociétés chinoises. C'est pour cette raison que les locaux reconnaissent les acteurs moraux comme les plus frustrants (figure 27).



Source : Investigations de terrain 2023

Figure 27 : Acteur le plus frustrant

Au regard de la figure 27, nous constatons que 47% des enquêtes reconnaissent en la même personne morale un acteur le plus frustrant. Seul 2% des enquêtés se plaignent des autorités traditionnelles. Cela dit la grande partie de la population éprouve de la colère à l'endroit des personnes morales. Cependant, il faut noter que les doubles ventes, l'escroquerie foncière, sont également des mobiles de distorsion à Sangmélina.

III. 2-1-2 sur les plans juridico-administratifs.

Il s'agit des causes des problèmes fonciers liées aux textes et lois qui régissent le foncier et à l'administration ou gestion foncière. Pour le professeur Paul Tchawa (2009) cité par G-Lepeiza (2011) : « *le Cameroun a tout ou plus un arsenal d'instruments juridiques dont la plupart concerne la tenure foncière* ». Ceci dit, l'accès à la terre au Cameroun dépend d'un ensemble de textes.

III.2-1-2-1 causes juridiques :

Nous avons entre autres :

- **Les limites juridiques :**

- **La centralisation de la gestion des terres** : en effet le régime foncier camerounais repose sur la toute-puissance de l'Etat. Ce dernier apparait comme un acteur omnipotent et omniprésent, car il est le principal garant et gérant de toutes catégories de terres. Ces prérogatives attribuées à l'Etat font de lui un détenteur des droits et non des devoirs vis-à-vis des populations locales. L'Etat est donc un acteur foncier incontournable, non critiquable, par conséquent il peut frustrer les populations locales avec aisance.
- **Les limites de la réforme foncière de 2005 au Cameroun** : bien que révisant les conditions d'obtention du titre foncier, cette réforme, a négligé la problématique de l'extension de domaines national ; et la valeur du droit coutumier a été méconnue. Le décret du MINDCAF le 16 décembre 2016 n'a pas mis sur la table les polémiques existantes entre les autorités traditionnelles, les populations locales (natifs), les allogènes et l'Etat. Il est plutôt accentué sur la tenure foncière relative à l'immatriculation directe et non en tant qu'appropriation foncière générale.
 - **Le dualisme légal Camerounais** :
Il s'agit de la gouvernance des terres par deux droits différents, dont le droit moderne d'une part et celui coutumier d'autre part. Le premier est beaucoup plus reconnu en milieu urbain, et le second en milieu rural. Cette législation dualiste d'un même élément (la terre) est source de plusieurs problèmes. Elle met en place :
- **La domination du droit coutumier par celui moderne** : en effet, le droit positif porte à sa tête l'Etat. Par contre celui traditionnel est dirigé par les chefs coutumiers. Dans la hiérarchie administrative, les chefs du village dépendent du MINAT dont de l'Etat. Cette suprématie des autorités étatiques sur celles coutumières, irrite régulièrement les populations villageoises qui finissent par s'opposer.
- **La guerre entre le droit foncier moderne et le droit foncier coutumier** : L'urbanisation rapide des villes camerounaises en générale et Sangmélima en particulier, transforme les terres du milieu rural en territoires urbains (village en quartier). Cette transformation s'accompagne du foisonnement des comportements et des leaders. Le chef du village devient ainsi le chef de quartier ou de bloc. Alors on assiste à l'instauration des nouvelles lois (faut titrer selon son terrain), des comportements nouveaux accompagnés des réalités parfois très rudes .

II. 2-1-2-2 Causes administratives

Lorsque les institutions en charge de la mise en place de la politique foncière jouent leur rôle autrement ou encore ne le jouent pas, de sérieux problèmes liés à la terre voient le jour tout en handicapant le développement local. A Sangmélima, nous relevons :

• **La non ou mauvaise application des textes par les institutions administratives**

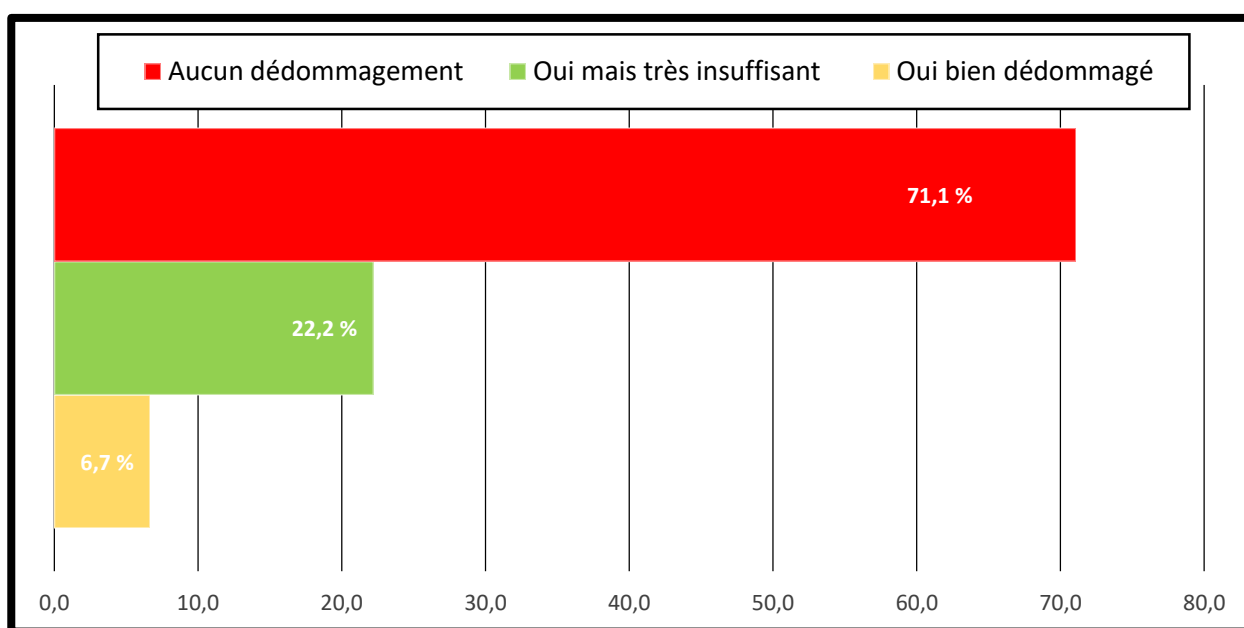
Cela se remarque à travers :

- ✓ **Non seulement le cout très élevé que nous avons évoqué plus haut, mais également la dureté extrême de la procédure d'obtention du titre foncier** : Bien que la réforme de 2005 ait apporté des avancées significatives sur la procédure d'obtention du titre foncier à Sangmélima. Cette procédure prend encore des lustres. Le décret N°76/165 du 27 aout 1976 présentait une procédure plus complexe que celle de 2005 (Figure 28).

<u>PROCEDURE SELON LE DECRT DE 1976</u>	<u>PROCEDURE DEPUIS LE DECRET DE 2005</u>
1. SOUS-PREFECTURE <i>Réception des dossiers de demande de titres fonciers ; Etablissement des récépissés.</i> 2. SERVICE DEPARTEMENTAL DES DOMAINES <i>Publication de l'avis au public, certificat d'affichage, Projet de calendrier.</i> 3. PREFECTURE <i>Prise de l'arrêté fixant le calendrier des opérations.</i> 4. SOUS-PREFECTURE <i>Constitution de la Commission consultative</i> 5. COMMISSION CONSULTATIVE <i>Descente sur le terrain ; Etablissement des Procès-verbaux.</i> 6. SERVICE DEPARTEMENTAL DES DOMAINES <i>Transmission du dossier à la Préfecture.</i> 7. SERVICES CENTRAUX DU MINDCAF <i>Visa d'accord</i> 8. SERVICE REGIONAL DES DOMAINES. <i>Etablissement du titre foncier</i>	1. SOUS-PREFECTURE <i>Réception des dossiers de demande de titres fonciers ; Etablissement des Récépissés</i> 2. SERVICE DEPARTEMENTAL DES DOMAINES <i>Publication de l'avis au public, certificat d'affichage, Projet de calendrier.</i> 3. SOUS-PREFECTURE <i>Fixation du calendrier des opérations et constitution de la commission consultative.</i> 4. COMMISSION CONSULTATIVE <i>Descente sur le terrain ; Etablissement des Procès-verbaux ; et transmission du dossier à la Délégation Régionale.</i> 5. DELEGATION REGIONALE DES DOMAINES. <i>Visa et retour du dossier à la Délégation Départementale.</i> 6. DELEGATION DEPARTEMENTALE DES DOMAINES <i>Etablissement du titre foncier et archivage chez le conservateur.</i>

Source : R. J ASSAKO ASSAKO et H. G. NJOUONANG, 2016, réajusté par Mvondo Angounou N. 2023
Figure 28 : procédures d'obtention du titre foncier avant et depuis le décret de 2005

- ✓ **Problème de dédommagement :** Les populations de Sangmélina se plaignent du mauvais dédommagement, c'est-à-dire bafoué ou insuffisant pour certain, et totalement absent pour d'autres. La loi N°66-LF-4 du 10/06/1966 n'est donc pas respectée. En effet, nous nous sommes rapprochés des zones qui abritent les grandes institutions, la majorité des riverains se plaignent avoir perdu soit le terrain, soit la maison ou bien les deux à la fois, sans être ou bien, indemnisé. (Figure 29).



Source : Enquête de terrain 2023

Figure 29 : Avis des enquêtés sur le dédommagement

Nous constatons ici que 71,1% de concernés n'ont reçu aucun dédommagement 22,2% réclament plus et seulement 6,7% se disent satisfaits.

Cette situation est un mal général à Sangmélina, mais très grave dans les localités suivantes : Mang (occupation des terres villageoises par les entreprises chinoises) ; Bitom (*certaines riverains se disent n'avoir reçu aucune indemnisation après l'occupation de leurs terres par l'hôpital de référence de Sangmélina*) ; Nkolguet (*ancienne Léproserie*), où édifices étatiques ont occupé les plantations (Cacao, palmier, manioc...) des locaux sans dédommagement il y à cela très longtemps. (Planche 9).

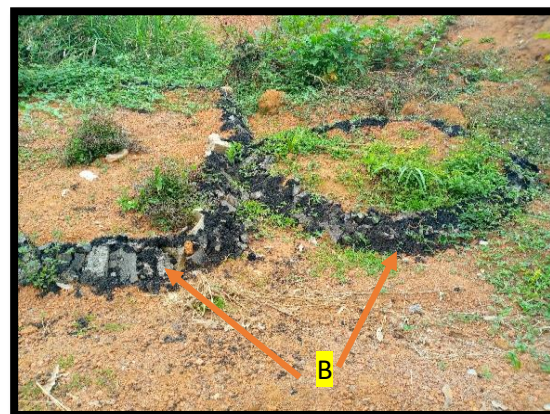
Planche 9 : Monument du chef de l'Etat dans le quartier Mefo



2023

Photo Mvondo

Photo 36 : Monument du chef de l'Etat en construction



2023

Photo Mvondo

Photo 37 : Tombes obstruées



2023

Photo Mvondo

Photo 38 : Maison à libérer



2023

Photo Mvondo

Photo 39 : Chambres en location

Nous avons le monument du chef de l'Etat en pleine construction à Mefo (A) ; les tombes de ses Ancêtres sont impactées par les travaux du chantier (B) ; les maisons du riverain en attente de dédommagement sont en danger et ne disposent plus du permis d'accessibilité, il s'agit de la maison familiale (C) et des appartements à louer (D).

✓ **La problématique d'aménagement, et la lenteur dans l'opérationnalisation des projets de développement :**

- **L'aménagement à Sangmélina est une grande cause de conflits fonciers.**

En effet la construction des infrastructures ne prend pas compte la présence des populations locales. Certaines localités sont inondées d'infrastructures (Meyo, Mefo, Nkolguet,) et d'autre par contre sont désertes (camp chic, source...). A Meyo nous trouvons : les logements sociaux (MINHDU) ; un grand dépôt du bois ; le siège de la société Arabe Contractor ; une brasserie ; le centre d'épuration des déchets de la société HYSACAM juste en face de brasserie ; l'Ecole Technique d'Agriculture (Eta) pour ne citer que ceux-là. À Mefo nous avons la CNPS, la SIBIM ; Le monument du Président de la République, les hôtels. A Nkolguet nous avons : l'université Inter-Etats (UIECC) ; le centre de formation professionnel

d'excellence (CFPE) ; l'hôpital ; l'école des infirmiers...etc. Cette saturation des édifices dans une même localité entraîne la rareté des terres cultivables dans cette localité purement agricole. Un notable nous a dit que : « *Si vous voyez les toilettes d'un BETI devant sa résidence, sachez que l'arrière de sa demeure est déjà occupé. Et c'est le cas chez nous* ». Par contre les localités Camp Chic et Source n'ont pas assez d'infrastructures (rareté d'école primaire), l'on remarque plutôt la forte présence de la forêt.

- **La lenteur dans l'opérationnalisation des projets de développement renvoie à la stérilité des projets structurants de Sangmélina.**

En effet, la plupart des grands projets de développement dont Sangmélina a bénéficié sont implantés dans la localité il y a bien longtemps, mais n'apportant rien pour le développement local dont, ne sont pas encore opérationnels. D'abord le marché moderne de Sangmélina construit au lieu-dit "Lobo Yiâte"²⁰ inauguré le 08 novembre 2019 par le Ministre de la Décentralisation et du Développement Local (MINDEVEL), il occupe environ 3,6 hectares et a coûté près de 04 milliards de FCFA. Cette infrastructure de haut standing comporte 162 boutiques, 7 hangars, un espace de jeu, un parking prévu pour 104 voitures, un bâtiment sapeurs-pompiers etc. Certaines personnes (commerçants) disent ne pas s'y rendre à cause de la grande colline qui sépare le marché et le centre-ville. Il est difficile voire impossible pour les mototaxis et véhicules de traverser avec des lourdes charges. D'autres commerçants accusent l'Etat. Ensuite, nous avons la Société de Transformation du Manioc de Sangmélina (SOTRAMAS) situé dans le village Wum pas loin de Monavebe. Mise en place depuis 2014, sa construction a coûté environ 1,2 Milliard de FCFA, elle est dimensionnée pour transformer chaque jour 120 tonnes de manioc en amidon et farine. Depuis 09 ans déjà cette grande société n'est pas toujours en activité. Elle occupe plus de 3 hectares, mais nécessite 150 hectares de manioc cultivé pour répondre à la demande. Il faudra à la longue plus de 4000 hectares pour satisfaire la demande. Les terres du village siège (Wum) ne seront donc plus suffisantes, les localités voisines (Monavebe, et autres) sont donc aussi concernées (MINADER, 2015). Enfin nous avons la Boucherie moderne du village Mbom, pas très loin du village Mang. Ces infrastructures sont toutes achevées et très bien équipées, mais actuellement sous les herbes (planche 10).

²⁰ En la BULU, et signifie en français : de l'autre côté de la rivière Lobo

Planche 10 : Projets achevés, occupant grandement l'espace à Sangmélina mais non opérationnels



La planche 10 a quatre (04) photos. Ces photos montrent la désolation des populations locales ayant perdu leur terrain pour la mise en place de ces édifices. Un patriarche nous a demandé pendant l'étude de terrain : « A quoi bon avoir pris nos terres si les projets ne nous servent à rien depuis des lustres ? ».

✓ La sous sensibilisation et le laxisme de la part de l'administration :

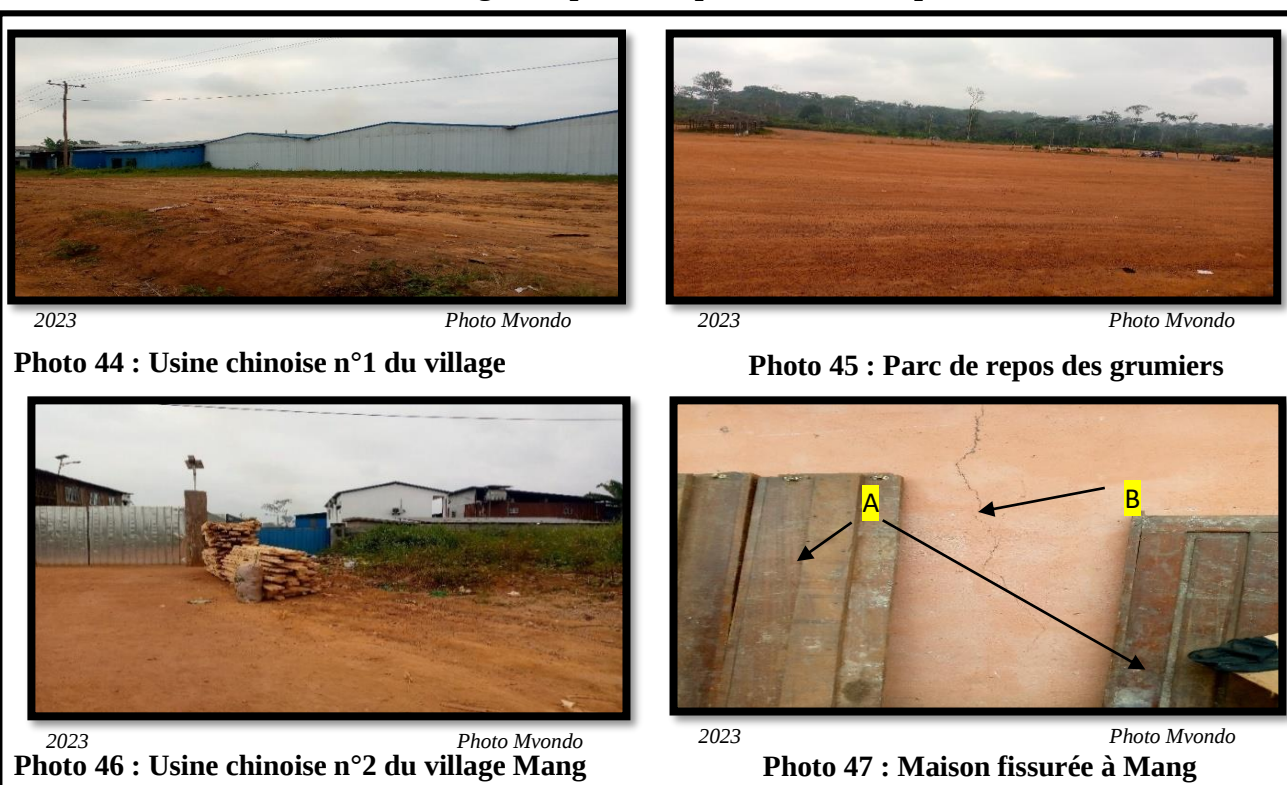
- **La non sensibilisation des communautés locales de Sangmélina :** Car elles n'ont pas accès aux textes et lois qui régissent le foncier. Pour avoir des informations sur l'accès moderne à la terre à Sangmélina, il faut obligatoirement se rendre dans les institutions administratives (DDMINDCAF, MINAT...). Ces dernières ne valorisent pas les textes comme le MINSANTE le fait sous forme de campagne de sensibilisation. Comment titrer son terrain si on ne connaît pas le titre foncier (86% d'enquêtes) ou même son importance ? Les raisons de non obtention du titre foncier par les locaux prouvent que la sensibilisation n'est pas parfaite.

Au regard du graphique sur 138 ménages n'ayant pas de titre foncier, 58 se trouvent dans cette situation à cause du manque de l'information le coût et la durée de la procédure empêchent également les locaux (60 ménages) et 20 ne s'intéressent pas car, sont de passage.

- Le laxisme des autorités d'administration publique :

Les communautés locales se plaignent du “laisser-faire” du pouvoir public en matière de gestion financière. En effet, les locaux disent ne pas comprendre comment ils sont menacés par plusieurs acteurs moraux, sans que le pouvoir public vienne à leur secours (enquête de terrains 2023). L’Etat intervient uniquement pour calmer ou intimider les populations qui se révoltent contre les acteurs moraux. L’on n’arrive pas à comprendre comment deux grandes Sociétés chinoises d’exploitation de bois sont installées dans le petit village Mang. Elles sont en pleines cœur du village ce qui est un danger pour Mang et Bidjôm. Non seulement du fait que les villageois réclament les indemnisations depuis plus de 3 ans, elles sont également victimes de la pollution sonore, leurs maisons se fissurent au fil du temps et peuvent s’écrouler un jour : car les machines utilisées par les chinois font trembler le sol (Planche 11).

Planche 11 : Saturation des villages et quartiers par des sociétés privées



Nous avons en visuel les Sociétés chinoises du village Mang et le parc de recasement des goudiers dans le village Bidjôm ; un lit dépiécé par un riverain (A) pour déménager car sa maison présente des fissures (B) dues aux secousses des machines des usines chinoises. En effet, ces usines sont dotées d’une très haute technique. Selon les enquêtés, le bois est transformé en contreplaqué d’un côté, et en lambris de l’autre côté. Les machines utilisées font trembler le sol accompagné d’un bruit immense engendrant ainsi une pollution acoustique, et des fissurations sur les habitations des populations.

De même la Circulation des goudriers à toutes heures est également un grand danger pour les enfants qui traversent la route pour se rendre à l'école (Primaire). Depuis Aout 2019 un Projet National d'Amélioration de la Production des Cultures Maraichères (PNAPCM) sous l'égide de la coopération Cameroun-BID toujours dans le village Mang a vu le jour, avec pour principale but d'intensifier les cultures maraichères dans la localité. Ce projet est certes bénéfique pour les populations, mais faisant pression sur les terres paysannes. Par ailleurs les Populations de Moneavabe sont aussi aux abois à cause d'une autre société chinoise de traitement des eaux, qui leur doit des indemnisations depuis (2015) après avoir détruit les plantations agricoles (manioc, banane, cacao...) pour sa construction (Planche 12).

Planche 12: Saturation de l'espace à Mang, Bidjôm et Monavebe par les acteurs moraux



La planche 12 a deux (02) photos, Nous avons à la photo 48, un grumier qui sort du parc dans le village Bidjôm pour décharger dans les usines chinoises du village voisin (Mang) ; la photo 49 montre l'usine chinoise de Monavebe.

Lorsqu'on prend pour point focal ces Trois (03) exemples, l'on s'interroge sur le silence inexplicable de l'Etat face aux lamentations des Communautés locales de Sangmélina.

III .2.1.3- Causes culturelles ou traditionnelles.

Il s'agit de l'ensemble d'éléments coutumiers, susceptibles de causer des problèmes liés à la terre à Sangmélina. Donc les limites du droit foncier coutumier. Nous pouvons citer :

- **L'accès limité de la femme à la terre :**

En effet dans les sociétés africaines en générale, et au Cameroun en particulier, l'héritage est patriarcal. La femme n'a donc pas le droit d'hériter aux biens car elle est appelée à partir en mariage. Un proverbe africain dit : « *léguer un bien à une femme c'est le partager à*

un peuple étranger ». Or la, femme a aussi besoin d'un espace exploitable propre à elle pour mener ses activités, d'ailleurs qu'elles participent à 90% de la production vivrière (FIDA, 2007). Nous avons remarqué leur restriction pendant l'étude de terrain (seulement 12,5% ont réagi). Certaines disaient que les questions liées aux fonciers ne les consternent pas, c'est un sujet masculin d'autres avaient peur de leurs maris c'est pourquoi elles n'ont pas répondu.

- **L'absence de l'écriture :**

Le droit foncier coutumier est oral. Ce qui le rend vulnérable. Cela est la source de plusieurs problèmes fonciers, car certaines personnes vont s'en passer du testament oral et empiéter ou accaparer les terres des autres. Chose fréquente et source de distorsion des familles à Sangmélima. Au lieu d'avoir un document laissé par le prédécesseur répartissant les terres de la famille à chacun des membres, nous avons plutôt un ensemble de témoins (notables, chefs...etc.) parfois corrompus.

- **La grande influence de la tradition sur les mentalités des individus :**

A Sangmélima, la parole des jeunes n'est pas prise en compte dans les problèmes qui concernent la terre. Ils accèdent au foncier beaucoup plus après la mort de leurs parents (masculin) tant que le parent est en vie, un jeune ne doit pas dire **“ma terre”** mais plutôt : **“la terre de mon père ”**. Même en cas de litige, le jeune doit toujours demander pardon à son adversaire si ce dernier est traditionnellement reconnu comme son père même s'ils ne sont pas de la même famille. L'homme Beti a l'habitude de dire : *« Un enfant ne doit jamais avoir raison devant son père »*. Opprimer cette jeunesse remplie de force et d'énergie dans l'accès à la terre à cause de la tradition est un appel à la révolte et un frein au développement.

Ces causes de diverses natures engendrent plusieurs problèmes fonciers qui freinent le développement de la ville de Sangmélima. Certaines personnes dans leur chasse à la terre, respectent les textes et lois qui la régissent, d'autres par contre les ignorent quand leurs intérêts sont en jeu. Cela crée plusieurs problèmes.

III.2-2 Les formes de problèmes fonciers à Sangmélima

Sangmélima est liée à plusieurs problèmes fonciers. Tout commence par des tensions, suivi des litiges dont certains se transforment finalement en conflits. Nous avons plusieurs cas.

III-2-2-1 problème entre membre d'une même famille ou entre natifs locaux « autochtones »

Cette situation est visible dans les familles polygamiques ou dans les localités où les hommes sont plus nombreux que les femmes.

Les tensions voient le jour à cause du problème de l'héritage, empiètement de parcelles et bien d'autres. C'est une réalité très visible en milieu rural (Mang, Bidjôm, Ngam) en milieu périphérique (Mefo, Meye, Monavebe, Bitom). De plus il arrive que les membres d'une même famille se soulèvent contre le chef de famille à cause de la vente accentuée des terres familiales cas très fréquent à Etunlinga.

III-2-2-2 Problème des populations locales et autorités administratives

- Cas des autorités traditionnelles :

La distorsion entre les populations et les chefs traditionnels découle du fait que certaines personnes qualifient le chef du village/quartier de corrompu par le grand corrupteur (Etat) ; pour d'autres le chef traditionnel a un parti pris lorsqu'il faut trancher les litiges il n'est pas humble et crédible. Il est souvent influencé par ses liens l'un des belligérants (même religion, même famille, même cotisation ou ethnie), et le favorise tout en condamnant l'autre bien qu'il ait raison.

- Cas des autorités administratives publiques

Il s'agit des autorités étatique les populations locales s'opposent à l'Etat en disant que ce dernier leur rend la vie difficile en appliquant obligatoirement ses textes dans leur communauté. Ainsi l'Etat est celui qui casse les maisons arrache les terres. Les interviewés disent également que l'Etat ne les défend pas face à l'oppression des acteurs fonciers Moraux (photo 50).



2023

Photo Mvondo

Photo 50 : Maison entièrement détruite par l'Etat à Akon

Sur la photo 50, nous avons la Route Nationale numéro 9 (A) et une maison cassée par l'Etat (B), pour non-respect de l'emprise de la route, et autres.

Les autorités (publiques et traditionnelles) à leur tour se plaignent de la mauvaise mentalité des populations qui veulent à ce que les jugements prononcés par les autorités soient toujours à leur faveur qu'ils aient raison ou pas.

III-2-2-3 problème entre personne physique et personne morale :

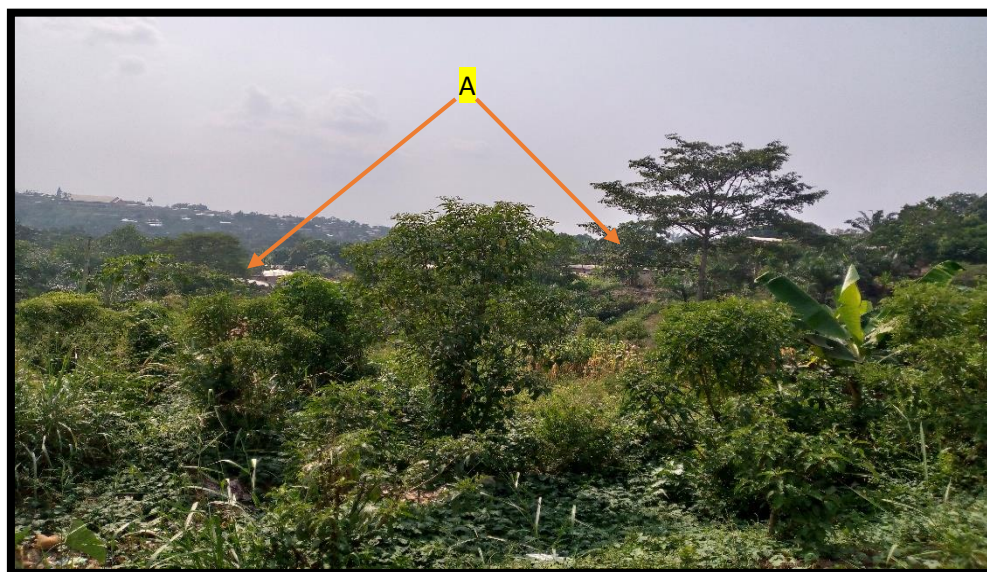
La population de Sangmélina s'oppose d'une manière farouche à l'oppression des acteurs moraux que nous avons présentés plus haut. Selon les locaux ces derniers s'accaparent et empiètent les terres, il est impossible de les laisser faire.

III-2-2-4 problèmes entre les natifs locaux « autochtones » et allogènes

Sangmélina étant une commune cosmopolite, les propriétaires terriens (natifs locaux) et les requérants, s'affrontent régulièrement à cause des doubles ventes ; limites de terrain ; escroquerie foncière et bien d'autres. De plus les pourvoyeurs fonciers se plaignent de la mauvaise attitude de certains requérants fonciers, qui après avoir acheté un terrain ne le mettent

pas en valeur (plus de 30 ans sans exploiter). Mais passent régulièrement faire des contrôles. Cela explique l'insuffisance de bâtis observable dans certaines localités le quartier Source en

est un exemple car toutes les terres sont prises, l'on compte quelques maisons et un couvert végétal très important à l'œil nu (Photo 51)



2023

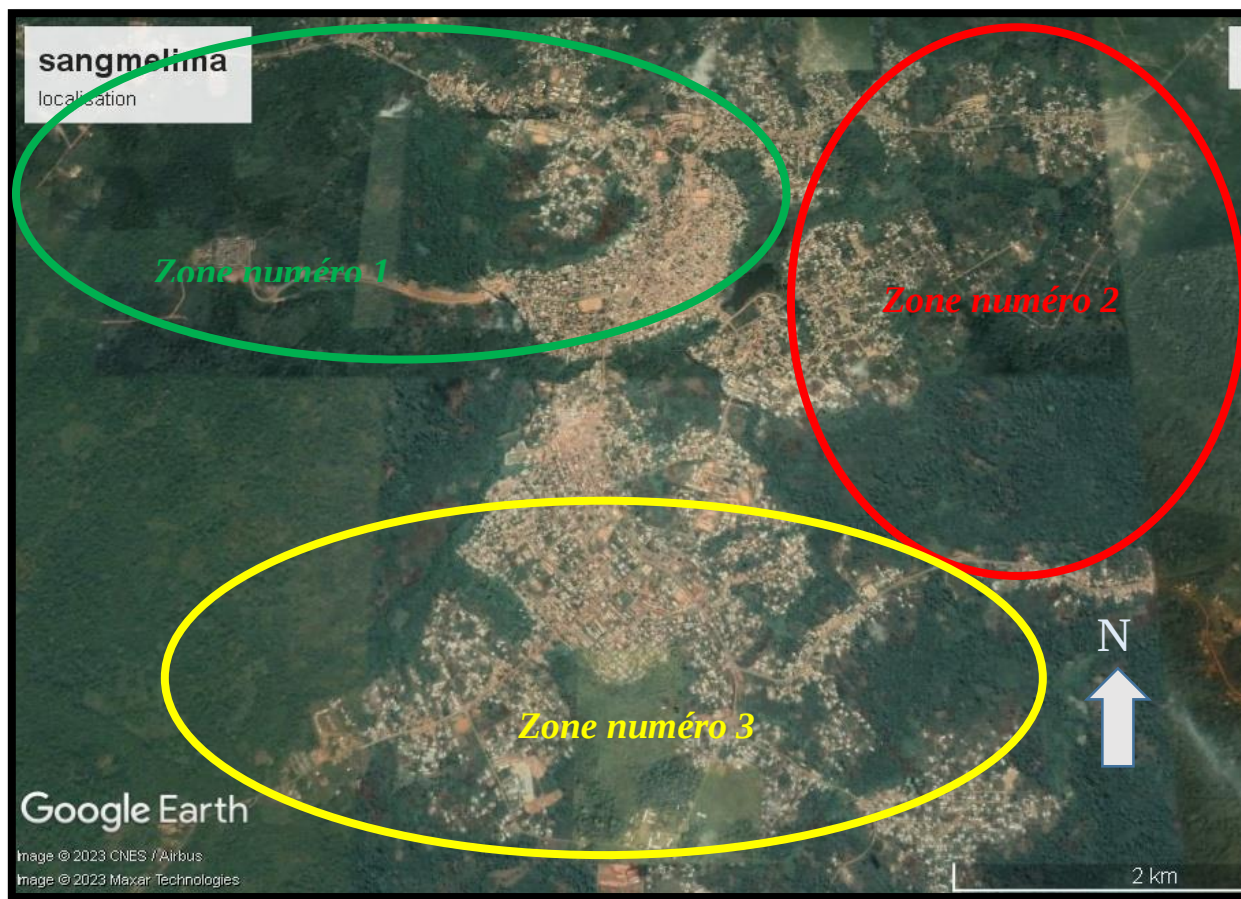
Photo M.A Nelson

Photo 51 : Rareté de bâtis dans certains quartiers à Sangmélina : cas de Source

Cette photo du quartier Source, nous fait affirmer la carence des maisons dans cette localité située en plein cœur de la ville de Sangmélina. Selon les locaux, plus de 90% des terres ont été achetée, mais on compte quelques maisons très espacées (A), la forme d'habitation est dispersée. On se croit en milieu rural, or il s'agit d'une zone située au centre de la ville. Ce paradoxe camoufle la tache urbaine.

Ce graphique présente la proportion des ménages vivants soit dans les tensions, soit dans le conflit, ou encore en plein litige. Il ressort donc qu'est 40,6% des enquêtés vivent les tensions 26,66 % sont en plein conflit 13,33 % sont litigieux 18,75 % d'interviewés ont déjà perdu au moins un membre de leur famille à cause des problèmes liés à la terres fonciers. Cela montre sans doute, à quel les problèmes fonciers déstabilisent le bien-être collectif. Le fait d'avoir des orphelin(e)s et veuf(ve)s dus à ces problèmes, est une preuve tangible parmi tant d'autres.

En somme, au regard de tous ce qui précède, nous avons trouvé utile de ressortir d'une manière localisée les grands foyers de conflits fonciers à Sangmélina. Dans ce sens, nous avons identifié trois (03) grandes zones en faisant une capture sur Google Earth, et modélisées par nous. Cela permettra aux communautés locales de Sangmélina, et aux acteurs de développement local de connaître les zones de distorsion, afin de mieux canaliser leurs plans d'action (Figure 30).



Source : Google Earth 2023 et modélisé par Mvondo Nelson

Figure 30 : Grands foyers de problèmes fonciers à Sangmélina

La figure 30 ci-dessus montre une vue panoramique de Sangmélina, dans laquelle nous avons ressorti trois (03) grandes zones où les tensions, litiges, et conflits fonciers sont intenses. La zone numéro 1. Elle est constituée des localités : Ngam (Foulassi), Mefo, Meye, Otoakam, et Akon V, où les populations se plaignent des frustrations des acteurs moraux, de la rareté des terres cultivables à cause de la saturation desdites localités par les infrastructures diverses, les revendications en termes de dédommagement, dues au monument du chef de l'Etat en construction etc. C'est dans cette zone que se trouve le marché moderne de Sangmélina actuellement abandonné. La zone numéro 2. Elle regroupe les quartiers : Etunlinga, Bitom, Akon II, Source, Ebolebawang, et quartier chic. Ici les revendications liées au dédommagement des riverains de l'hôpital de référence, la conservation des terres achetées sans les mettre en valeur, et bien d'autres constituent des lamentations des locaux. La zone 3 est constituée de : Mang, Bidjôm, Monavebe, Nkolguet où on retrouve les mêmes problèmes de la première zone.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Au terme de ce chapitre il revenait pour nous de parler des acteurs et problèmes fonciers à Sangmélina. Alors nous retenons qu'il y a une multitude d'acteurs fonciers dans cette localité, dont nous avons rangé en deux (02) grands groupes à savoir acteurs étatiques ou publics : constitués des institutions de l'Etat : (Mairie, DDMINDCAF, DDMINH DU, sous-préfecture, DD des impôts). Et acteurs non-étatiques constitués des acteurs traditionnels et ceux privés. Ces acteurs ont des logiques et des stratégies différentes ce qui crée plusieurs problèmes d'origines socio-économiques ; juridico-administratives ; et culturelles opposant tous ces acteurs sur plusieurs formes. Cette triste situation laisse plusieurs répercussions défavorables au développement de Sangmélina. Ce chapitre 3 nous a permis de vérifier l'hypothèse selon laquelle : *« les acteurs fonciers à Sangmélina ont des logiques divergentes ce qui crée plusieurs problèmes dans cette localité »*. Après avoir identifié les acteurs et les problèmes fonciers à Sangmélina, il est nécessaire de dégager les conséquences de ces problèmes, ainsi que les stratégies indispensables pour un développement durable dans cette commune.

CHAPITRE IV :

CONSEQUENCES DES PROBLEMES ET STRATEGIES DURABLES POUR UNE GESTION FONCIERE PROPICE AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX A SANGMELIMA.

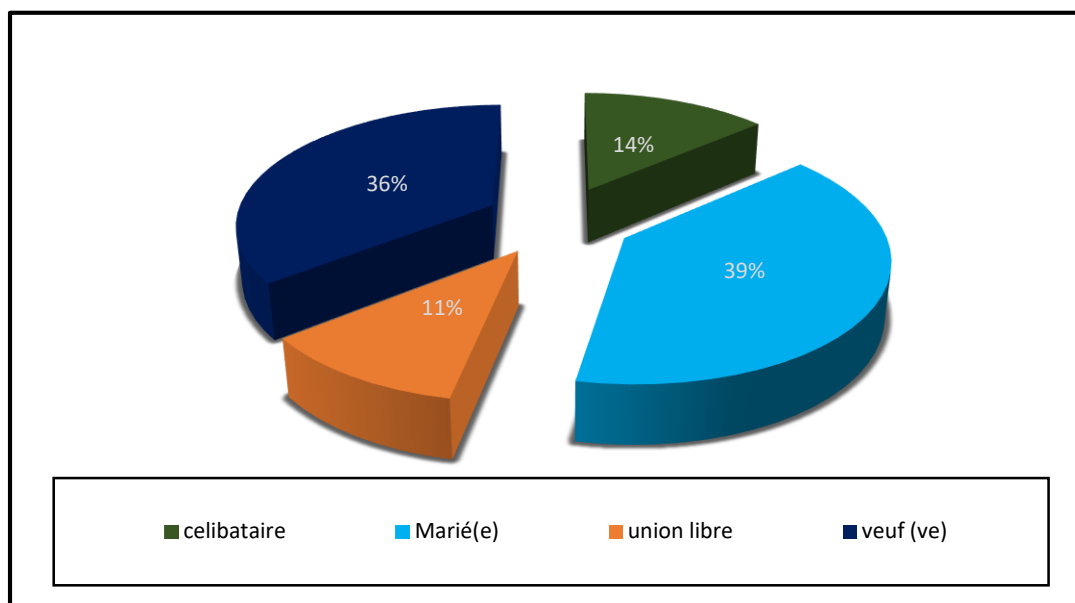
INTRODUCTION :

Les problèmes liés à la terre constituent une gêne dans tous milieux géographiques et obscurcissent le progrès à toutes échelles (micro, méso, et giga échelles). Toutefois, de nombreuses méthodes sont employées pour maintenir le statut primitif du foncier, considéré ici comme source de production et moteur du développement. De ce fait, nous dégageons donc la question de savoir : quelles sont les techniques utilisées à Sangmélisma et, quelles peuvent être les méthodes utilisables pour une gestion foncière propice au développement de cette localité ? La réponse à cette question nous amènera à effectuer successivement ces tâches : analyser les conséquences des problèmes fonciers sur le développement de Sangmélisma ; montrer les stratégies mises en place face à ces problèmes ; et apporter nos propositions pour un foncier capable de procurer un développement harmonieux à Sangmélisma.

VI-1- Conséquences des problèmes fonciers sur le développement à Sangmélisma

VI-1-1 sur les plans socioéconomiques

Les litiges et conflits fonciers entre les différents acteurs se manifestent sous plusieurs formes (bagarres, usage d'armes blanches, séparation des familles...etc.). La terre étant une richesse, selon les témoignages des chefs traditionnels, certaines personnes font recours aux forces mystiques pour éliminer d'autres afin de rester avec leurs terres. La majorité des femmes sont veuves et nous ont dit que leurs maris sont morts mystiquement à cause des problèmes de terrain au sein de la famille ou bien avec le voisin (Figure 31).

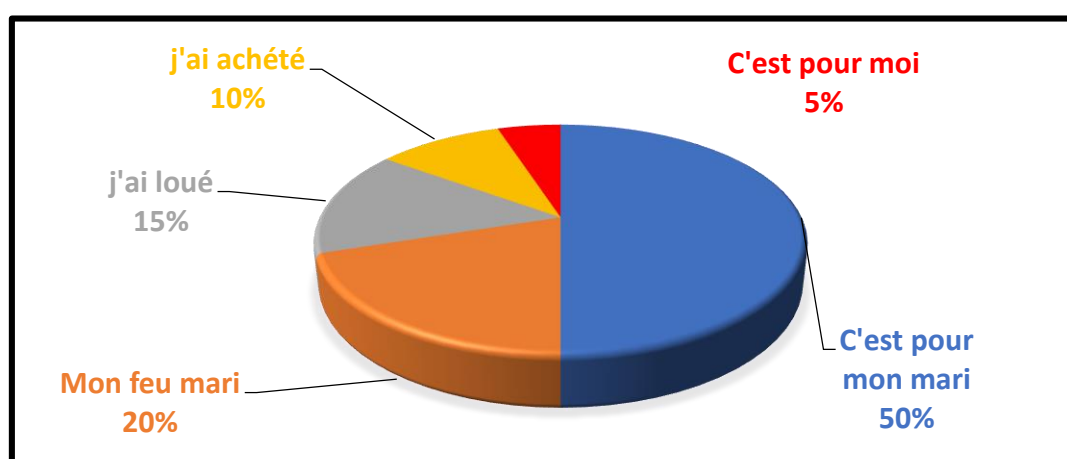


Source : Investigation de terrain 2023

Figure 31: Statut social ou situation matrimoniale des enquêtés

Ils essor de cette figue que les veuves sont de plus en plus nombreuses (36%). Les conflits fonciers sont l'une des causes de cette triste réalité. En Afrique les problèmes de terrain sont gérés par les personnes âgées et non par les jeunes tant que leurs parents sont encore vivants. Nous avons donc pris pour cible les personnes du troisième âge, car ils ont plus de maitrise de la problématique que les jeunes.

- **La baisse de la production agricole locale constitue de plus en plus un problème préoccupant** : Ceci est dû à l'accès limité de la femme à la terre et à la spéculation foncière de plus en plus accentuée dans la zone. Or la femme est plus apte dans l'activité agricole, et commerciale (Figure 32).

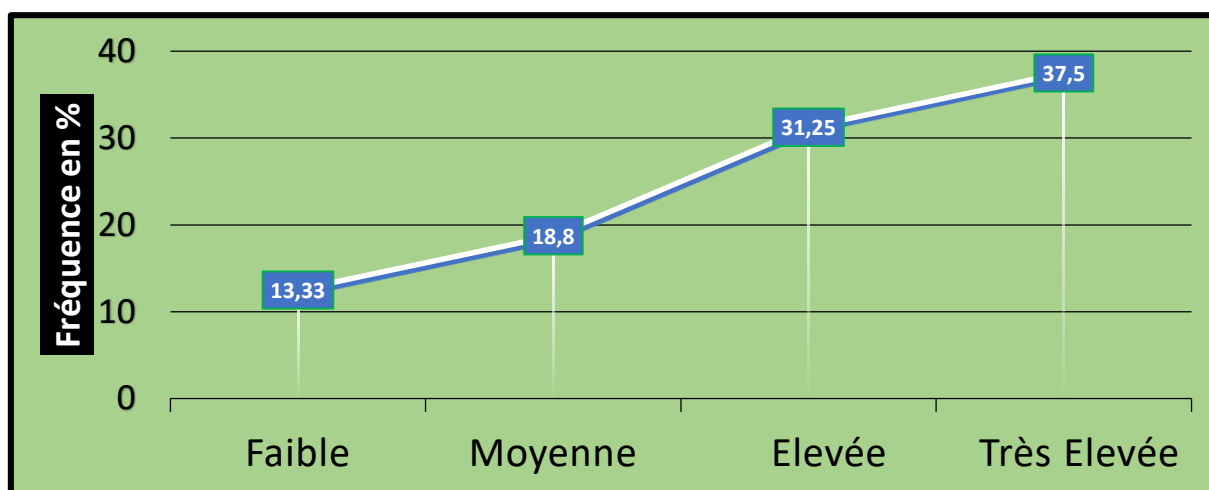


Source : Investigation de terrain 2023

Figure 32 : Nature du terrain exploité par les femmes

Une très faible proportion (5%) de femmes dispose des terres propres à elles. Cet état de chose n'encourage pas les femmes à se concentrer à fond sur les travaux de la terre. 10% ont eu la chance d'acheter, cela ne permet pas vraiment aux femmes d'être impliquées à 100% dans les activités agricoles. La grande partie tient le langage selon lequel c'est pour leur mari et par conséquent ne s'intéresse pas vraiment dans la mise en valeur de la terre.

- **Manque d'harmonie entre les différents acteurs particulièrement les groupements d'initiative commune (GIC) :** à Sangmélina les associations sont récurrentes et mal organisées par contre les associations de développement y sont très rares. Les problèmes fonciers ont une implication négative sur certain individu chaque individu à Sangmélina, c'est ce qui empêche l'harmonie (Figure 33).



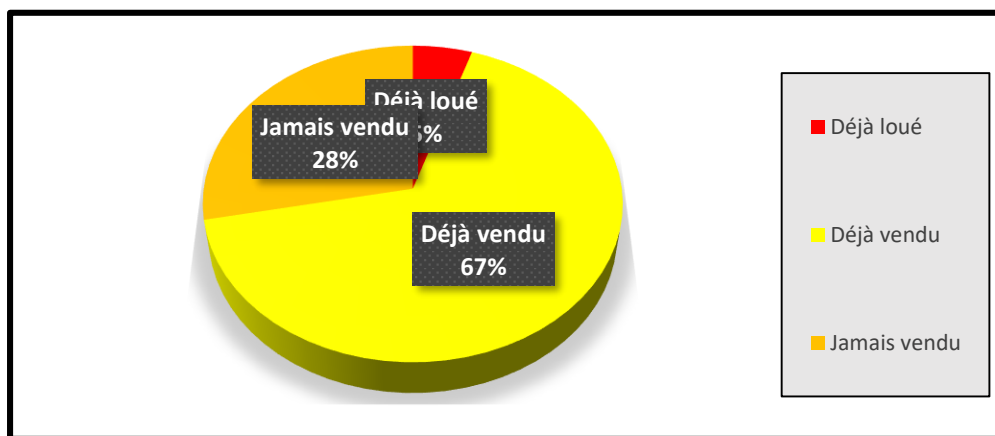
Source : Investigation de terrain 2023

Figure 33 : Ampleur des problèmes fonciers sur les activités personnelles des enquêtés

La courbe est ascendante, cela montre à quel point les problèmes liés à la terre empêchent la bonne santé et le bien être des individus, voire leur épanouissement.

- **Altération de la foi chrétienne et leur mépris à l'endroit des autorités religieuses (catholiques et protestantes) :** car ces autorités ont arraché leur terrain ; les ont traduits en justice à cause des terres les fidèles chrétiens ne sont plus dévoués à l'église. *Un enquêté a déclaré : « comment l'église qui doit nous protéger nous traîne encore en justice à cause de nos terres. Casse nos maisons et nous expulse ? ».* Or les églises sont le lieu par excellence de regroupement des populations pour élaborer des idées de charité et de développement sociale (aider les orphelins, partager des fournitures scolaires aux enfants démunis pour une éducation pour tous...etc.). Si les chrétiens ne se réunissent plus pour des œuvres de charité, cela a une incidence sur les démunies. Ils deviennent ainsi des laissés pour comptes et se lancent dans la délinquance juvénile.

- **L'exode rural accéléré** : car les populations de Foulassi et autres localités, effectuent un déplacement centripète puisque les acteurs moraux se sont emparés de leur terre. Ils s'installent ainsi dans les zones non aedificandi, cela crée des bidonvilles, et engendre une anarchie urbaine. Ces populations ne bénéficient pas des services sociaux, et sont contraintes de développer elles-mêmes leurs quartiers, les activités de salubrité également sont leur charge. Il faut noter que la majorité des résidents n'ont pas le permis de bâtir. La croix de Saint André est marquée dans la quasi-totalité des maisons. La société HYSACAM n'arrive pas dans ces localités nouvellement créées. Nous avons donc observé des tas d'ordures, accompagnés d'une odeur nauséabonde dans certains nouveaux quartiers non organisés.
- **Le grand risque de ne pas avoir les terres disponibles pour les générations futures** : Les ventes et locations de terrain sont très élevées soit 72% (figure 46). Cette vente très élevée au fil du temps, ne se fait pas uniquement parce que les vendeurs ont trop faim ou bien pour des raisons économiques, mais aussi parce que la majorité d'entre eux le font involontairement (Figure 34). Ils font face à un dilemme causé par les acteurs moraux très influents (Etat, Religieux etc.). Un enquêté nous a dit : *« entre perdre mon terrain au profit des religieux ou l'acheter à nouveau à 4000 le m², je préfère le vendre à un inconnu qui ignore ce que nous vivons ici »*. La vente se fait donc illégalement. Or l'un des objectifs principaux du développement durable est d'utiliser les richesses pour satisfaire les générations présentes, sans oublier celles futures (Figure 34).

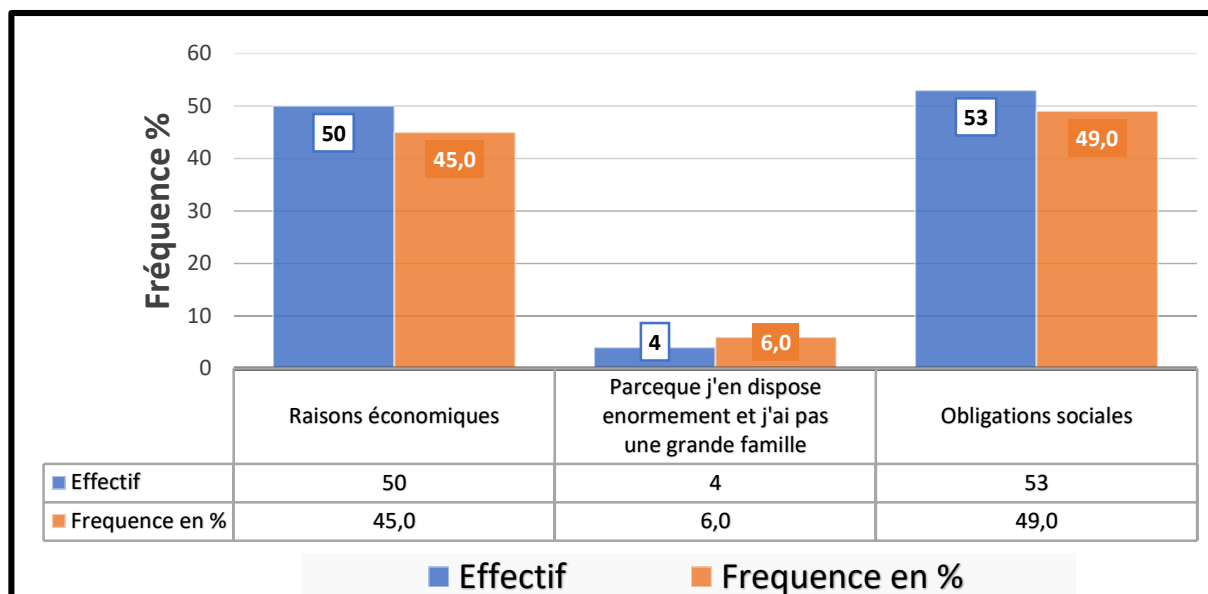


Source : M.A Nelson étude menée sur le terrain 2023

Figure 34: Nombre de personnes ayant déjà vendu ; loué leur terrain ou pas

Le constat fait sur la figure 34 est que le nombre de personnes ayant déjà vendu leur terrain est très élevé (67%). Certains interviewés ont préféré mettre leur terrain en location que de le perdre

à jamais (5%). D'autres par contre ont trouvé meilleur de conserver leur terrain, peu importe les circonstances. Plusieurs raisons expliquent le choix de tout un chacun (Figure 34).



Source : Investigation de terrain 2023

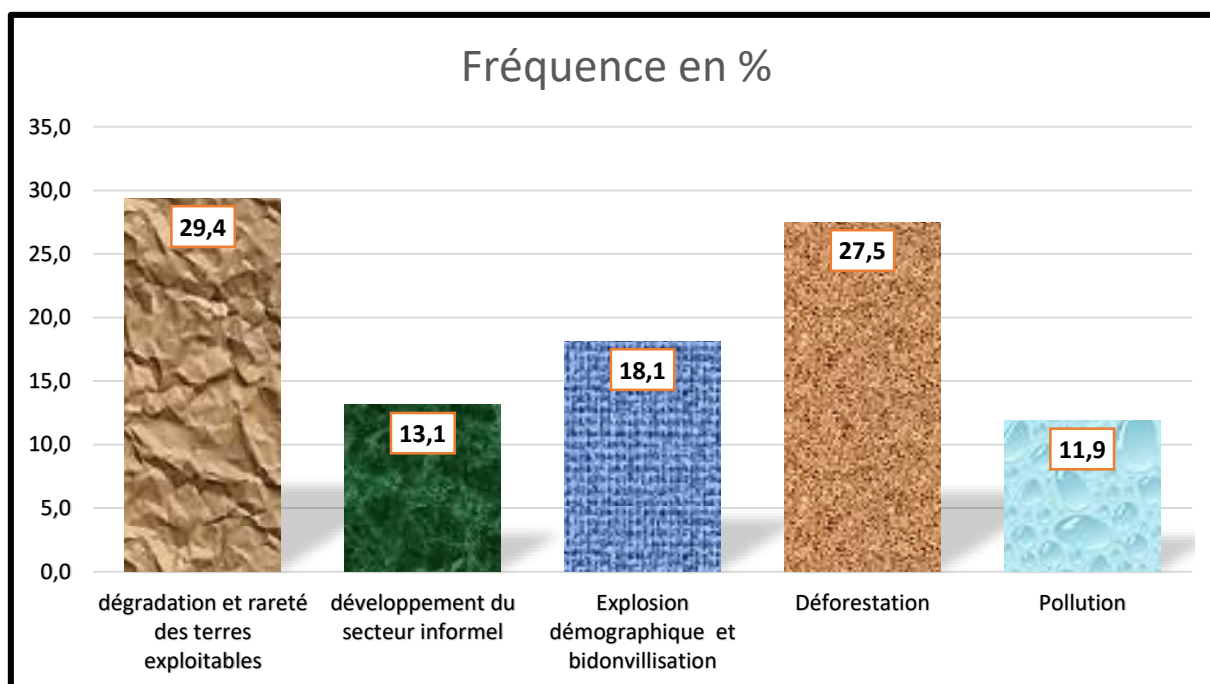
Figure 34 : Raison de vente de son terrain

Cette figure nous montre que seul 4 ménages donc 6% de la population enquêtée ont vendu leur terrain pour leur propre volonté, 45% l'ont fait pour des raisons économiques, et 49% par obligation sociale à dire par embarras de choix. Ils étaient influencés par des acteurs (moraux) plus puissant qu'eux.

- **La baisse de la production agricole** : due à la vente intense des terres aux personnes nanties qui achètent les terres en désordre les conservent ensuite sans les mettre en valeur. Certaines terres achetées ont déjà fait plus de 15 ans sans exploitation, mais le propriétaire fait des visites de contrôle régulièrement.

VI-1-2 sur le plan environnemental

- **La déforestation, destruction de l'écologie, de l'environnement et la biodiversité** : Car les différents acteurs ont pris pour astuce : le défrichage. C'est-à-dire lorsqu'une parcelle est discutée, la personne qui a une forte main d'œuvre ou bien beaucoup de moyen économique, fini de défricher et d'abattre les arbres en désordre en se disant que une fois cela fait la parcelle en question lui appartient. Même s'il n'y cultive rien du tout. De même les marécages sont de plus en plus exploités par des femmes qui n'ont pas accès à la terre. Cela détruit l'écologie de ces milieux très fragiles (Figure 35).



Source : Investigation de terrain 2023

Figure 35 : Conséquences négatives de la vente, et exploitation anarchique des terres à Sangmélima

Le graphique présente les répercussions de la vente et occupations anarchique des terres à Sangmélima. Ces éléments fruits des problèmes fonciers engendrent la rareté des terres exploitables (29,4%), augmentent l'insécurité sociale qui s'accompagne toujours du secteur informel (13,1%), l'anarchie urbaine y figure (18,1%), la dégradation et déforestation (27,5%), causant ainsi des changements climatiques, la pollution liquide (11,9%) à travers les eaux usées et la saturation des petits cours d'eau par les déchets ménagers. Car les populations des quartiers précaires considèrent les petits cours d'eau comme poubelles vu que HYSACAM n'atteint pas leurs locaux.

VI-1-3 -Insécurité foncière sur les limites entre riverains

Les empiètements sur les limites entre les riverains constituent une des causes majeures des conflits fonciers dans la localité de Sangmélima. Les zones de délimitation des terrains sont confrontées à l'insécurité et mettent en relief les problèmes liés aux superficies à borner. C'est la raison pour laquelle l'intervention des géomètres est capitale dans le bornage d'un terrain.

En présence des riverains, les géomètres effectuent des levées topographiques pour réduire les conflits entre voisins. C'est dans cette perspective que le bornage permet d'éviter les empiètements de limites entre voisins. Les investigations de terrain montrent que l'insécurité sur les limites entre

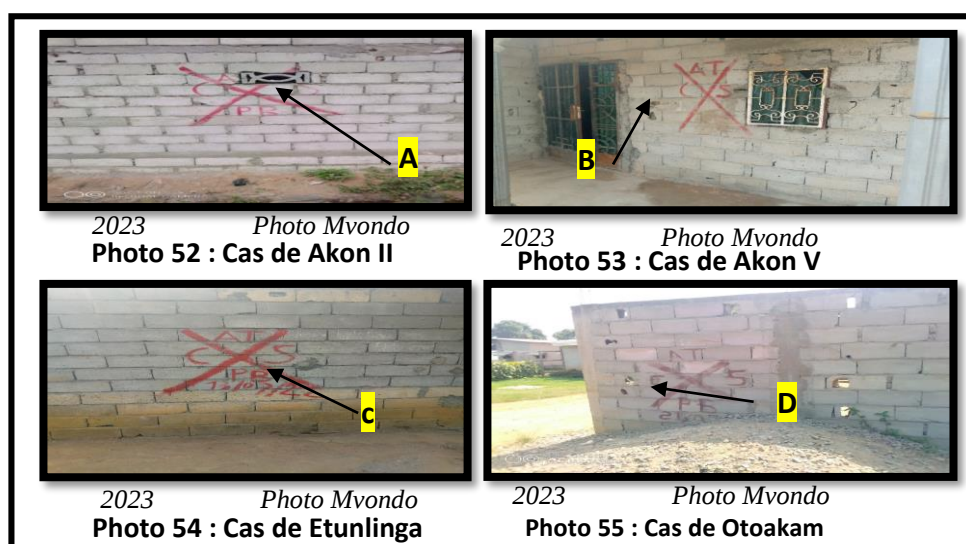
voisins se caractérise par les contestations des superficies à borner, l'occupation irrégulière d'une partie du terrain, les confiscations, les protestations des limites, l'escroquerie foncière, Etc.

VI-2 stratégies et propositions durables pour un développement harmonieux à Sangmélina :

VI-2-1- Mettre fin aux constructions hors normes

Sanction de ceux qui ne respectent pas les textes et lois : on fait déguerpir ceux qui exploitent d'une manière illicite le domaine privé de l'Etat. Tel a été le cas des ménages n'ayant pas de permis de bâtir (16%). La Croix de Saint André (croix à démolir) est mentionnée sur le mur des concessions par les personnels de la Mairie et ceux du MINDCAF de Sangmélina (Planche 13).

Planche 13 : Quelques maisons construites sans permis de bâtir à Sangmélina



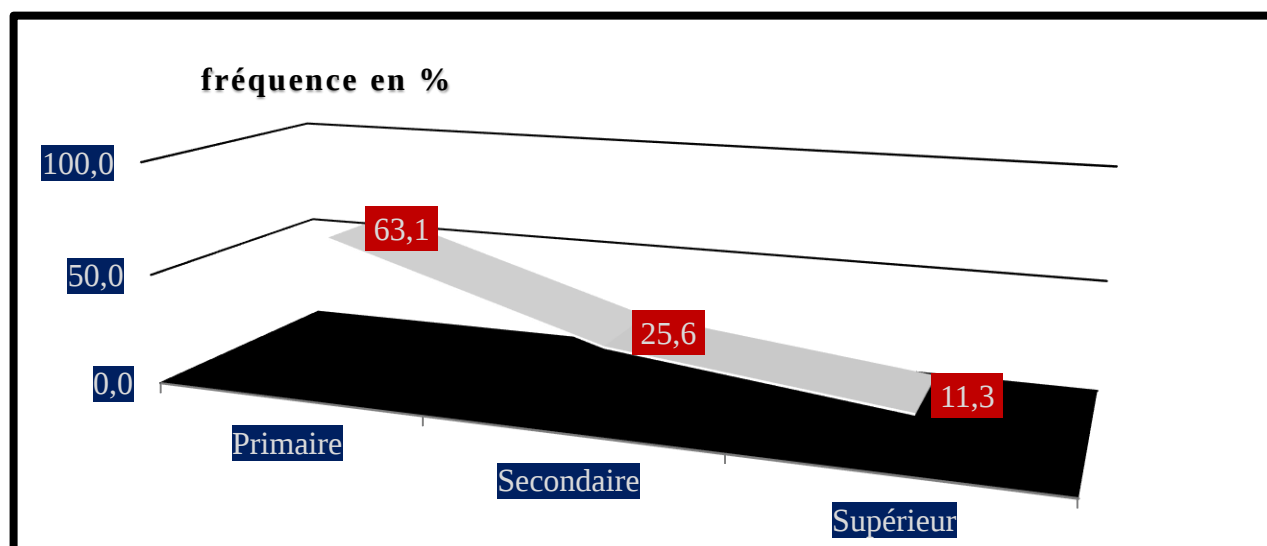
La planche 13 présente quatre (04) photos dont (A) et B dans le quartier Akon, la (C) dans le quartier Etunlinga et la (D) dans le quartier Otoakam. Ces constructions accentuent les problèmes fonciers car ne respectent pas les normes de construction et par conséquent échappent aux taxes pouvant renforcer les caisses de l'Etat. La mairie dans l'optique d'assainir le cadre de vie est donc obligée de faire un recensement pour repérer les logements illégaux afin que les propriétaires puissent se conformer.

VI-2-2- Mettre un accent sur la scolarisation

Les sujets liés au foncier concernent beaucoup plus les personnes très âgées et les jeunes et les femmes héritent la terre après la mort du chef de famille masculin (le père ou le mari).

Aussi, la majorité des enquêtées ont arrêté les études à l'école primaire (63,1%) : cela justifie la difficulté pour eux de comprendre, connaître ou questionner sur l'importance des documents de propriété. Il sera donc important de diversifier la sensibilisation des populations

sur l'importance du titre foncier, tout en expliquant le bien-fondé de la scolarisation dans la compréhension des textes pour la jeune génération (Figure 35).



Source : Enquête de terrain 2023

Figure 35 : Niveau d'instruction de la population enquêtée

Il ressort de cette figure que la plupart des ménages enquêtés ont un niveau de scolarisation relativement faible (11,3%) pour le supérieur et (25,6%) pour ceux ayant fait le supérieur. La plupart n'ont que fait le primaire (63,1%) c'est pour cette raison qui n'accorde pas une importance particulière aux textes de loi sur la question de sécurité foncière.

Pour améliorer d'avantage les problèmes fonciers, il est important de :

- Développer et vulgariser les moyens de sensibilisation des populations sur les textes et lois qui régissent le foncier, surtout sur l'importance de l'immatriculation des terres : Vulgariser et diffuser l'information (comme MTN et ORANGE le font souvent) : en faisant des affiches en milieu urbain et rural indiquant par exemple le lieu où se trouve la DDMINDCAF et donnant les informations d'une manière globale sur l'importance du titre foncier et la procédure d'obtention.
- Trouver des zones de recasement des populations déguerpies, car le dédommagement n'est pas suffisant ;
- Revoir le cheminement, car beaucoup de personnes n'ont jamais reçu leur dédommagement après déguerpissement il y'a beaucoup d'années d'autres sont déjà décédés. (Population de l'ex léproserie du quartier Nkolguet où il reste une seule personne vivante en attente du dédommagement du site occupé actuellement par l'hôpital, et l'Université Inter-Etats Cameroun Congo ;
 - Revoir aussi la valeur ou le coût du dédommagement en question.

- Limiter l'influence des acteurs moraux (les religieux, sociétés chinoises d'exploitation du bois) sur les populations locales.

VI-2-3- Faciliter l'accès à la propriété foncière et crédibiliser le titre foncier

Si le titre foncier reste le principal instrument de certification de la propriété immobilière, il doit être à la fois plus accessible et plus sécurisé. L'assainissement de la procédure d'immatriculation tant souhaité nécessite de franchir plusieurs paliers. Premièrement, il faut en diminuer davantage les étapes et les intervenants. Initiée au niveau de l'arrondissement, cette procédure pourrait se dénouer au niveau départemental et non au niveau régional comme c'est le cas actuellement. De plus, si elle était bien ordonnée, elle donnerait lieu à la délivrance du titre foncier à l'issue d'un délai maximum de trois mois (au lieu de six). Toutefois, pour plus d'efficacité, la déconcentration/décentralisation de la procédure d'immatriculation doit être accompagnée de sa modernisation, par l'usage de technologies appropriées qui assurent aussi bien la célérité des diligences que la rectitude des attitudes. Si l'on s'en tient aux témoignages recueillis sur le terrain lors des Investigations, l'immatriculation foncière s'est transformée en un creuset des pratiques de corruption. Cette situation est aussi favorisée par la multiplicité des étapes et des intervenants. Dans ce contexte, il faut opter pour la dématérialisation de la procédure. À l'ère des technologies de l'information et de la communication, les dossiers peuvent être introduits et suivis uniquement par voie électronique. Ceci permettrait de limiter le contact entre les usagers et les fonctionnaires et par conséquent les négociations de gré à gré débouchant sur des actes de corruption et de concussion faut noter, pour finir, que ces pratiques peu orthodoxes se sont multipliées également à la faveur de l'imprécision des textes en ce qui concerne les frais à payer par le requérant. Cette rénovation souhaitable concerne le domaine public mais davantage le domaine national. Au niveau du domaine public, l'instauration d'une cogestion entre l'État et les collectivités territoriales décentralisées est nécessaire. Ces collectivités seraient alors spécialement chargées de la gestion et de l'entretien des biens qui relèvent de leur ressort de compétence et qui sont affectés à l'usage du public ou d'un service public.

Au niveau du domaine national, la suppression souhaitée de la deuxième catégorie imposerait un réaménagement conséquent. La structuration suivante semble adéquate : une dépendance de première catégorie réservée aux communautés locales pour les besoins de l'habitat, de l'agriculture et de toute autre activité de subsistance, où l'État n'exercerait plus qu'un droit d'arbitrage ; une dépendance de seconde catégorie réservée aux grands projets d'intérêts économique, social et culturel, qui serait octroyée par voie de concession. À cet effet, une répartition

des compétences entre les autorités du pouvoir central et les élus locaux (chefs d'exécutifs régionaux et municipaux) est nécessaire.

Dans le même ordre d'idées, il faut privilégier le rôle des élus locaux dans les processus de constat de l'occupation des terres en vue de l'immatriculation. Ainsi, il est souhaitable que les commissions consultatives soient présidées par les chefs d'exécutifs municipaux (maires). Ces derniers offrent en effet l'avantage d'une meilleure connaissance de la localité, de leur proximité par rapport aux habitants qui exercent sur eux un contrôle étroit à travers les élections.

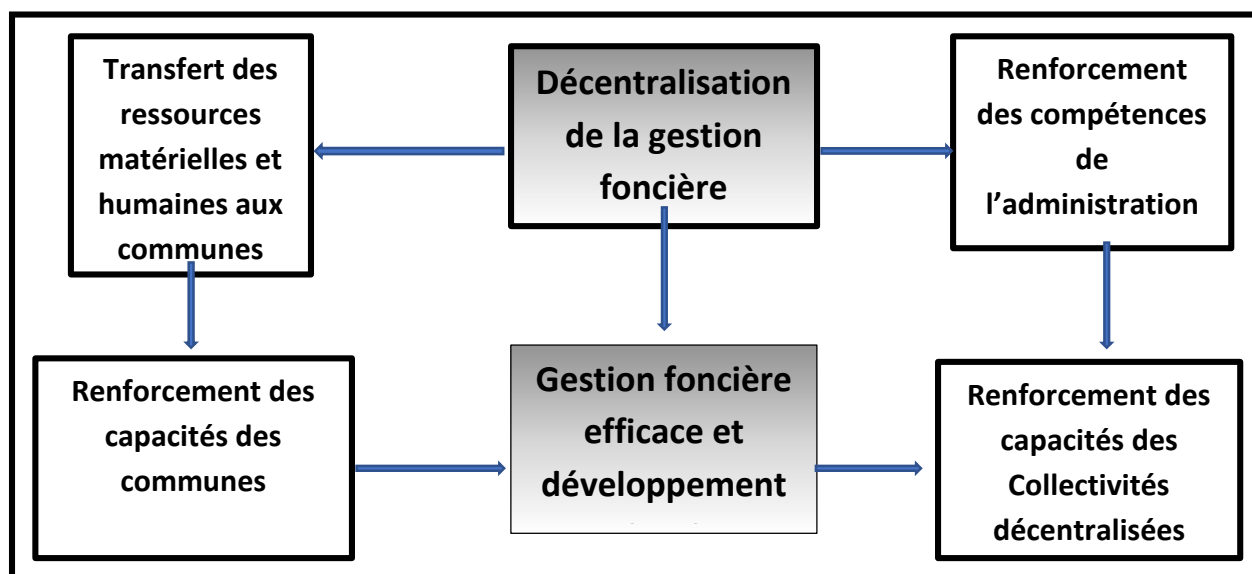
Dans l'ensemble, une répartition équilibrée des compétences et des privilèges est nécessaire pour favoriser un développement ascendant. L'État doit bien sûr continuer à percevoir une plus grande part des bénéfices afin d'assurer la cohésion globale et le développement harmonieux du pays ; ce qui a été critiqué, c'est le monopole que lui réserve le texte actuel, qui encourage la suppression des droits des citoyens locaux. Communautés.

VI-2.4. Décentralisation de la gestion foncière

Le processus de décentralisation territoriale en cours au Cameroun a des implications dans le développement local lorsqu'il est véritablement suivi du transfert des compétences. La décentralisation est définie par l'article 2 de la loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 portant orientation de la décentralisation comme « *le transfert de l'Etat aux collectivités territoriales décentralisées, des compétences particulières et des moyens appropriés* ». C'est un concept politique qui au départ était communal, c'est-à-dire qui visait à donner aux communes une autonomie dans leur élan de développement. Elle tend aujourd'hui à donner aux Régions, la possibilité d'agir et de protéger leurs intérêts devant le Conseil constitutionnel.

La décentralisation prend du temps pour se concrétiser dans la gestion foncière, compte tenu de la pluralité des règles qui la régissent et des acteurs impliqués. Envisager la décentralisation dans la gestion foncière est importante dans la mesure où elle pourra intégrer les acteurs locaux et traditions dans la gouvernance foncière. Celle-ci plus participative, consensuelle et démocratique aboutira au développement des villes. Les responsabilités des acteurs doivent être repensées pour un développement local harmonieux. Il est nécessaire de rendre effectif le processus de la décentralisation de la gestion foncière pour mieux orienter les compétences des acteurs locaux, en vue d'une bonne gouvernance des terres.

En effet, la décentralisation de la gestion foncière encadrerait la participation de tous les acteurs dans le mécanisme de gouvernance des terres. Elle intègrerait le dualisme juridique de la gestion des terres ; accorderait une autonomie de gestion aux institutions territoriales, qui se traduirait par le transfert de compétences de l'Etat aux collectivités décentralisées (Figure 36).



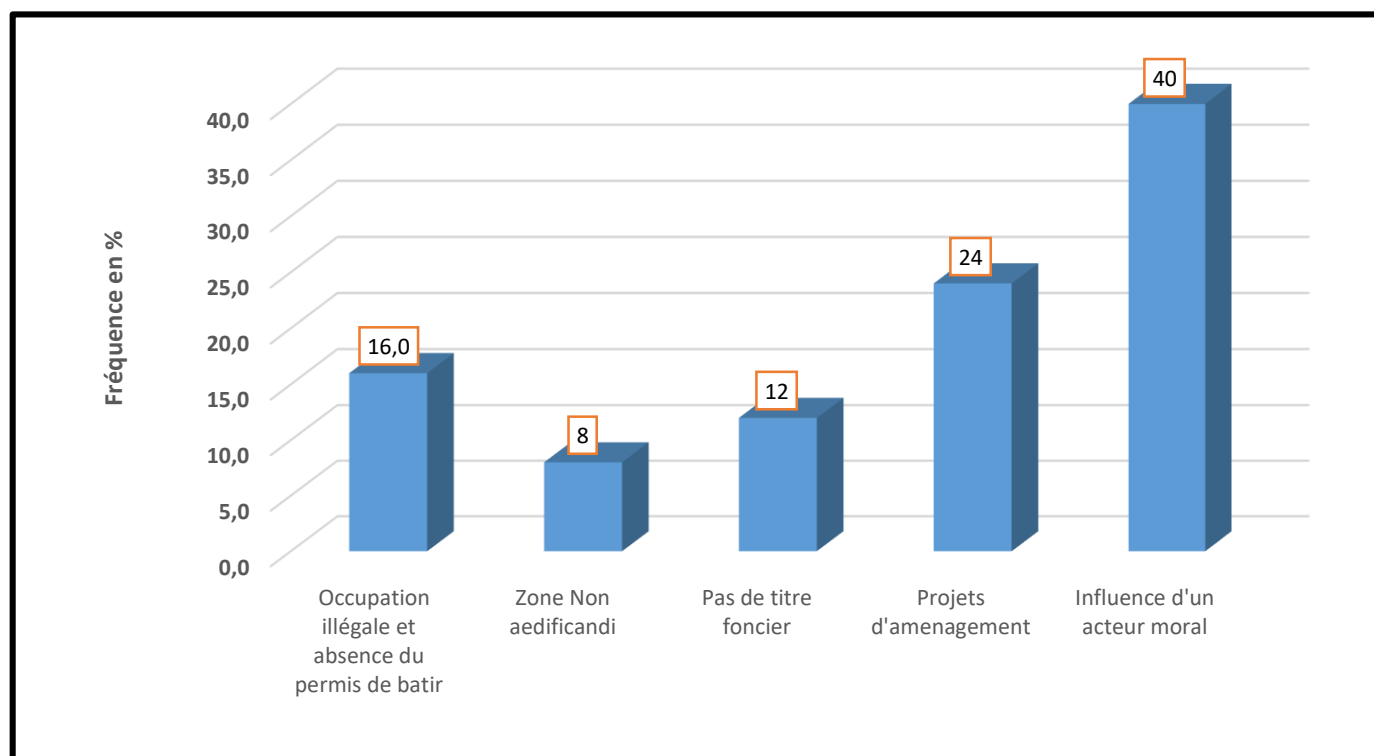
Source : Investigations de terrain, 2023

Figure 36 : Principe de la décentralisation de la gestion foncière

Il ressort de cette figure que la décentralisation de la gestion foncière vise l'appui de l'Etat aux collectivités territoriales à travers le transfert des ressources et le renforcement des compétences nécessaires à l'autonomisation des villes. Le transfert de compétences est déjà perceptible dans certains départements ministériels, ce qui n'est pas le cas pour le MINDCAF.

VI-2.5. Mieux gérer les déguerpissements

La gestion des déguerpissements est parfois un sérieux problème dans la localité car certains se plaignent de n'avoir rien reçu en contrepartie de l'espace dont il était propriétaire (Figure 37).

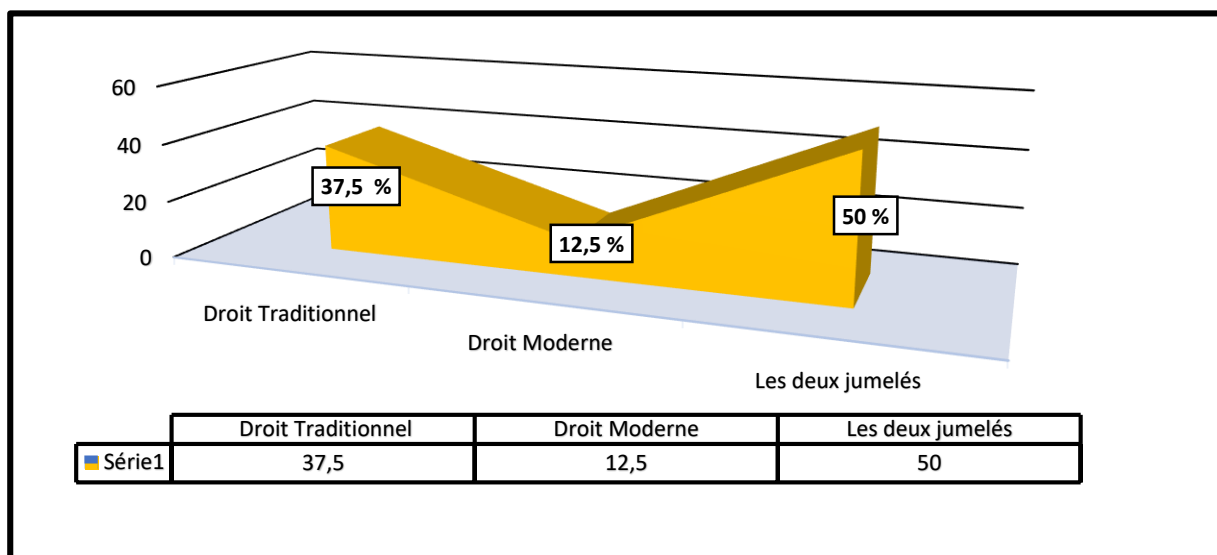


Source : Investigations de terrain, 2023

Figure 37 : Raisons du déguerpissement

Il ressort de ce graphique que 40% d'enquêtés ont été influencé par les acteurs moraux. Il faut donc revoir leur pouvoir sur les populations locales, sinon le développement de Sangmélina sera celui de façade.

- Demander à ces sociétés d'employer les jeunes de Sangmélina afin de diminuer le chômage.
- Prendre en compte le sinistre que vivent les natifs des quartiers Otoakam, et Etunlinga, qui sont obligés d'acheter les terres qu'ils ont hérité de leurs parents à 4000fcfa le m² auprès de la mission catholique qui allochtone. Une assistance économique à leur endroit sera un grand soulagement.
- Assister également les populations de Foulassi qui n'ont presque plus les terres agricoles à cause de la communauté presbytérienne qui s'est emparée totalement de leurs terres.
- Ne plus concentrer massivement les infrastructures sur certaines localité (village Moyo) au détriment d'autre (Carte...). Equilibrer l'occupation du sol de Sangmélina pour permettre aux natifs (ruraux) d'avoir quand même de l'espace cultivable.
- Favoriser l'accès véritable de la femme et des personnes handicapées à la terre selon les textes camerounais.
- Organiser régulièrement des rencontres entre acteurs fonciers : traditionnels ; Etatiques ; moraux ; populations locales (natifs et allogènes) ; femmes, jeunes, et handicapés pour écouter tout le monde. Afin de limiter la domination du droit foncier moderne sur celui coutumier, et voir comment les concilier, tel est le souhait de la population locale (Figure 38)

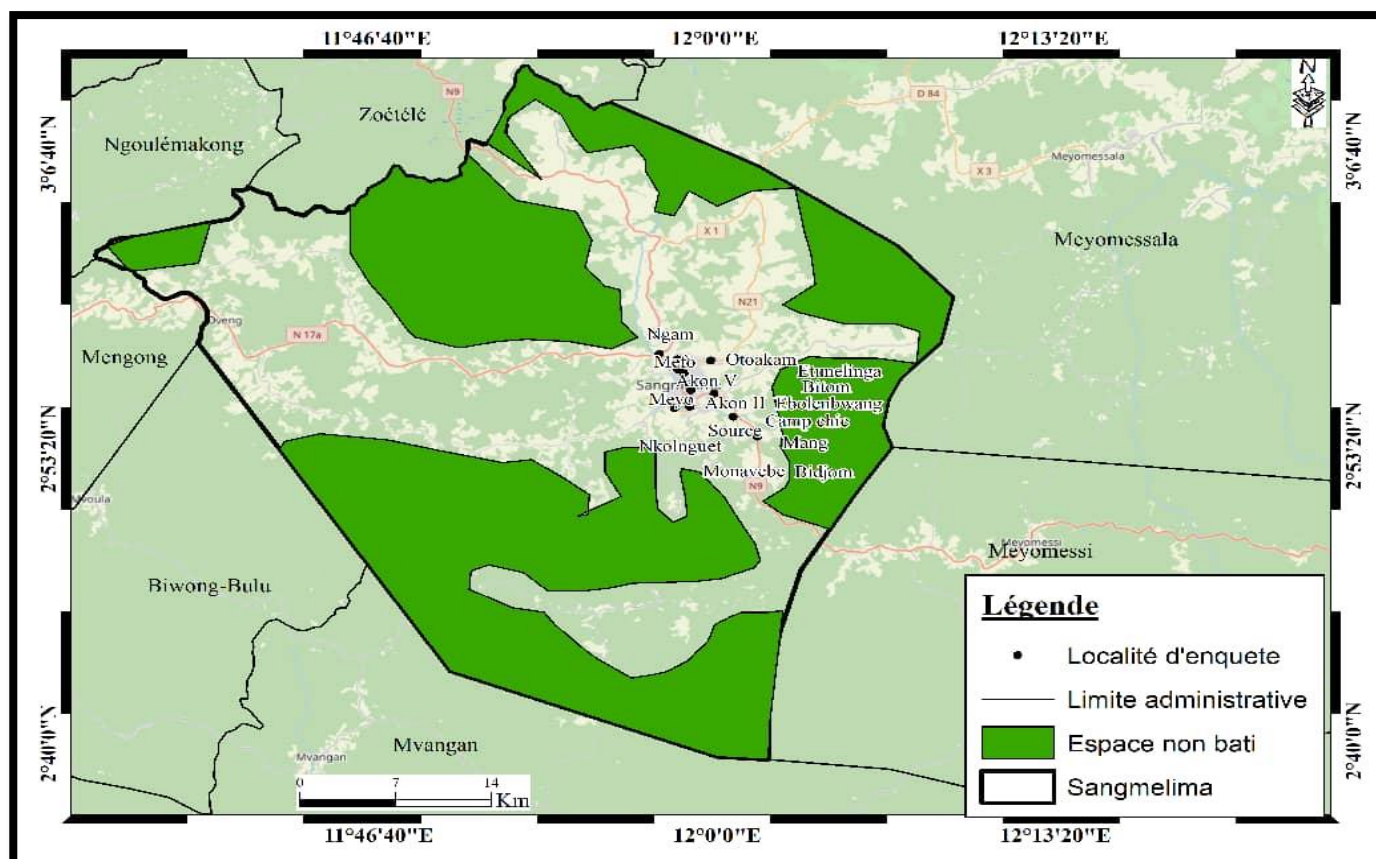


Source : Investigations de terrain, 2023

Figure 38 : Droit foncier favorable au développement harmonieux de Sangmélina

Il ressort de la figure 38 que pour un développement harmonieux de la ville de Sangmélina les populations pensent qu'il faut combiner le droit moderne et traditionnel, c'est-à-dire les deux jumelés (50%). Une minorité s'attarde au droit moderne (12,5%). Une partie importante est encore attachée au droit traditionnel (37,5%).

A Sangmélina, l'aménagement doit être bien orienté afin d'éviter la saturation de certaines localités par des édifices au détriment d'autres. Avant d'implémenter un projet, nous proposons aux administrateurs de répondre aux questions suivantes : “ pour quoi aménager ici et non ailleurs ?”. Et s'il faut aménager ici, ce projet sera-t-il un bénéfice ou un malaise pour les populations locales principales cible de développement ? Les réponses à ces questions permettront à ce qu'il ait une répartition équitable et égale des infrastructures dans cette localité. Les populations des zones saturées se plaignent du manque de terre, par contre celles des zones vides se disent marginalisées. Ce qui donne naissance aux groupes contradictoires et qui s'affrontent régulièrement. Certains enquêtés pensent que l'implantation des infrastructures est influencée par certains acteurs fonciers. Pour cela, il est important d'avoir une vue panoramique dans tout l'arrondissement pour un aménagement précis, équilibré et favorable au développement durable (Figure 39).



Source : Shape file INC 2014, plus OSM 2018 adapté par l'auteur

Figure 39 : Potentiels espaces à aménager à Sangmélina

La figure 39 présente les espaces non bâtis à Sangmélina. Ces derniers sont des zones ayant une bonne géomorphologie, capables d'abriter des infrastructures diverses. Nous avons le Sud et Sud-Est, une partie du Nord et l'Ouest de la commune de Sangmélina. Que de saturer d'avantage certaines localités ne disposants plus assez d'espace (Meyo, Moneavebe etc.), il sera meilleur de canaliser l'aménagement vers des localités presque désertes (Camp chic, Bitom...) afin de promouvoir une cité durable.

VI-2.6. Appliquer la charte foncière

La charte foncière est un outil de gestion des terres sous la tutelle du MINDCAF. Il favorise la transparence dans la gouvernance foncière.

- **Objectifs de la Charte foncière :** Ces objectifs sont multiformes :
 - ❖ Formaliser les engagements des acteurs fonciers, afin de permettre à chacun de veiller et assumer sa responsabilité dans le processus de planification foncière pour améliorer la gouvernance et la participation de tous ;

- ❖ Instaurer les principes d'une collaboration franche et participative entre l'administration foncière et les acteurs locaux dans le processus de planification des villes ;
 - ❖ Renforcer les ressources humaines et matérielles des services départementaux en charge de la gestion foncière, afin qu'ils puissent répondre aux besoins des populations locales
 - ❖ Mettre en place des stratégies de coordination inclusives au processus de planification communautaire foncière et participative, pour l'amélioration de la gouvernance des terres ;
 - ❖ Définir les approches de gestion des conflits fonciers existants ou en cours, pour une gouvernance foncière paisible et efficace ;
 - ❖ Intégrer une gestion foncière « pour tous », afin que les femmes, autant que les hommes, interviennent dans la prise de décision en matière foncière ;
 - ❖ Mettre en place un dispositif de participation et renforcer l'implication des populations dans la gouvernance foncière à travers les comités de gestion foncière préalablement établis.

D'une manière générale, la charte foncière tel que pensée, doit promouvoir le dialogue sur la gouvernance foncière dans les villes, intégrer tous les acteurs fonciers, établir un consensus pour une planification foncière et une gestion transparente et participative des terres. Elle doit également permettre l'amélioration de la qualité de services fonciers, dédiés aux populations locales suivant les normes établies.

➤ **Principes de la charte foncière**

Une charte qui impulse la gestion foncière dans les villes, doit reposer sur des principes bien élaborés qui sont entre autres :

- ✓ **La participation**, qui est une valeur importante pour la mise en œuvre des décisions pragmatiques en matière de gouvernance foncière. Cette participation doit être inclusive c'est-à-dire accorder aux instances locales de gestion foncière une valeur dans la gouvernance des terres ;
- ✓ **La transparence** dans la gestion du foncier et de ces ressources, pour atténuer les tensions foncières et favoriser la cohésion sociale ;
- ✓ **L'information** accessible par tous et vulgarisée par les acteurs impliqués dans le foncier

- ✓ **La concertation** qui permet d'enrichir et de renforcer la représentativité, en instituant des mécanismes de dialogue qui rendent effectif le principe de recevabilité dans les communautés périphériques des villes.

➤ **Parties prenantes de la Charte foncière**

Une charte foncière doit définir le rôle des parties prenantes pour une participation effective dans la gestion du domaine foncier. Il s'agit :

- ✓ Du MINDCAF ;
- ✓ Des services départementaux des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières ;
- ✓ Des sous-préfets ;
- ✓ De la commission consultative ;

Toutes les parties prenantes doivent s'engager pour une collaboration et une coordination de leurs actions. Ils doivent mettre en place des instances de gestion des transactions foncières et de prévention des conflits probants, afin d'améliorer la gouvernance des terres dans la ville. Pour ce faire, les parties prenantes ont des missions spécifiques.

❖ **Sécurisation des droits fonciers des populations**

Le cadre juridique ne facilite pas la protection des droits coutumiers des populations, même s'il reconnaît les droits de propriété et d'usage des terres. Ceci entrave la mise en œuvre d'une gouvernance foncière cohérente.

Les droits de propriété prévus par la loi de 1974 prévoient les conditions pour devenir propriétaire. Par exemple, les terrains aménagés avant le 6 juillet 1974 doivent être enregistrés. La situation reste discriminatoire à l'égard de la population, notamment des jeunes qui ne peuvent justifier un tel développement. De même, l'application de conditions d'enregistrement complexes continue de porter atteinte aux droits fonciers locaux.

Pour ce qui est des droits d'usage des terres, ils sont reconnus dans les ordonnances de 1974, aux collectivités coutumières sur le domaine national. Mais, les populations locales ne bénéficient d'aucune indemnisation sur les terres en cas de projets approuvés par l'Etat. Ainsi, la réforme telle qu'envisagée doit garantir les droits fonciers des propriétaires et améliorer la sécurité foncière des habitants. Pour cette raison, elle doit :

- Mettre en place un processus de sécurisation foncière adaptée au besoin des populations locales. Cette proposition sous-entend la réduction des coûts, la simplification et l'allègement des procédures des immatriculations des terres ;
- Faciliter le transfert des droits de propriété et d'intégrer les pratiques coutumières de sécurisation basées sur les mises en valeur et l'exploitation des terres, afin d'assurer une gouvernance rationnelle et cohérente ;
- Assurer la sécurité foncière des détenteurs des droits coutumiers, afin de promouvoir la paix sociale et le développement socio-économique ;
- Inclure les différents acteurs et leurs aspirations, pour améliorer la cohérence dans les actions et les règles régissant le secteur foncier, ce qui permettra en matière de gouvernance de renforcer les institutions avec les lois claires sur les responsabilités des acteurs ;
- Définir une feuille de route inclusive, transparente et cohérente pour guider le processus, qui facilitera sans doute l'administration foncière et la bonne gouvernance.

L'expropriation pour cause d'utilité publique instituée par l'Etat pour la réalisation des projets d'intérêt général, rend les droits fonciers précaires dans la localité de Sangmélina. Selon l'article 12 de l'ordonnance de 1974, l'Etat peut recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsqu'il veut mener une ou des opérations d'intérêt public. Ainsi, les propriétaires qui doivent céder le terrain pour les projets vivent majoritairement dans une précarité foncière, car ils n'y détiennent pas le titre foncier. De ce fait, ils ont du mal à faire valoir leurs droits fonciers pour les indemnisations orientées, dans ce cas, aux mises en valeur uniquement. L'Etat, dans sa politique d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne dédommage pas les terres non immatriculées.

Les taux de compensations sont dérisoires, au regard des biens fonciers qui constituent une source de revenus pour des familles. L'Etat doit, dans sa réforme, revoir les coûts de compensation à la hausse afin que les populations puissent investir ailleurs lorsqu'elles sont expropriées et s'arrimer aux conditions socio-économiques. L'Etat doit :

- ✓ Actualiser les taux d'indemnisation de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en faisant une compensation par rapport à la valeur économique, culturelle des terres. Les services que la terre et ses ressources offrent aux populations ne sont pas entièrement pris en compte dans les indemnisations. La réforme doit donc actualiser les montants d'indemnisation en augmentant

les coûts par rapport à l'inflation, en s'assurant que le taux d'indemnisation couvre tous les dommages et tous les acteurs concernés. Cette progression permettra de soutenir une base de décisions rationnelles des indemnisations et réduire les expropriations inutiles ;

- ✓ Prôner l'indemnisation « pour tous », en protégeant les personnes touchées, en intégrant les droits de propriété des femmes et des jeunes dans les évaluations, en définissant les critères d'expropriation et d'indemnisation justes ;
- ✓ Prendre en compte dans les indemnisations, les ressources exploitées par les populations pour améliorer leur condition de vie (plantes médicinales et tous les arbres fruitiers) ;
- ✓ Revoir les modalités de paiement et des inventaires des mises en valeur remises en cause par les populations victimes. Ces paiements souvent incomplets, ne favorisent pas l'acquisition des terrains ailleurs. Plusieurs familles victimes des expropriations pour des projets divers, n'ont pas encore reçu la totalité des indemnités. Ce qui n'est pas en phase avec les principes de développement. L'Etat gagnerait à verser la totalité des indemnités aux expropriés, avant l'expropriation afin qu'ils s'en servent pour non seulement acquérir un lopin de terre ailleurs, mais aussi se construire et s'intégrer dans la vie.

En somme, la réforme foncière doit améliorer le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment le taux de compensation, clarifier la notion de « cause d'utilité publique » encore floue pour les populations.

❖ **Améliorer la cohérence, l'actualité et gestion de l'information foncière**

En parallèle des efforts de résolution des conflits existants (cf. ci-dessous), un effort sur la vérification de l'information foncière existante est nécessaire qu'il s'agisse des droits, de la consistance des biens et de leurs détenteurs. Vu l'ampleur de la tâche, cette vérification doit se faire par zonage et après identification de zones prioritaires. La méthodologie pour identifier les critères de sélections de ces zones à vérifier et sécuriser est une action préliminaire en soi. Mise en place d'un fichier des présumés propriétaires et de leurs locataires : poursuivre, en l'inscrivant dans la prochaine loi de finance (hors période électorale), les initiatives amorcées sur l'identification des détenteurs de droits fonciers et fiscalité pour ajuster et améliorer ces dispositifs d'identification des détenteurs de droits présumés. C'est un sujet émergent également dans d'autres pays, en Afrique de l'Ouest, où des échanges peuvent être envisageables.

❖ **Garantir l'accès au foncier pour les groupes vulnérables, dont les femmes, les jeunes et personnes handicapées**

Bien que la revue n'ait pas recueilli de données spécifiques et chiffrées au sujet de l'accès au foncier pour les groupes vulnérables dont les femmes et les jeunes, certains échanges et entretiens avec des camerounais laissent penser que la protection des droits des groupes marginalisés est un défi à relever. Il s'agirait à minima d'appliquer la loi sans discrimination contre les femmes et les jeunes et de reconnaître et consacrer leurs droits d'accès à la terre.

Compte tenu des possibilités de développement humain associées à la sécurité de l'occupation foncière, tous les efforts de formalisation et de sécurisation foncière doivent tenir compte de l'égalité entre femmes et hommes et veiller à ne pas perdre une partie de son effet en faveur des femmes. Certains pays d'Afrique francophone ont mis en place des mesures innovantes en matière d'accès des femmes au foncier. La nouvelle loi sur le foncier agricole malienne exige que 10% des parcelles des périmètres irrigués financés par la puissance publique soient attribuées aux femmes et aux jeunes. Cette disposition volontariste innovante méritera d'être étudiée quant à sa mise en œuvre effective dans les années qui viennent. L'expérience du Burkina Faso est aussi pertinente. Ces expériences pourraient inspirer le dispositif camerounais en cours de réforme.

❖ **Moderniser l'administration foncière pour un meilleur service public et renforcer les capacités des professionnels**

Peu avant le lancement de la réforme foncière, le Cameroun a engagé en 2010 le Projet d'Appui à la Modernisation du Cadastre et au Climat des Affaires (PAMOCCA). L'objectif général est de valoriser le capital foncier du Cameroun pour améliorer la croissance de manière durable et réduire la pauvreté. Le projet est articulé autour de trois principaux piliers : la mise en place du réseau géodésique national, la confection de la cartographie numérique à grande échelle et la réalisation des plans cadastraux numériques des communes. Ces trois piliers concourent à la modernisation de l'administration foncière dont l'infrastructure peut se construire autour de 4 activités : (i) la géodésie, (ii) la cartographie, (iii) le système d'information foncière et domaniale et (iv) la valorisation du patrimoine.

Afin d'appuyer la stratégie de modernisation, il serait utile de mettre en œuvre des opérations pilotes d'enregistrement systématiques des zones urbanisées et de promotion de la sécurisation foncière en milieu urbain. En effet des institutions modernisées travaillent avec des données foncières et des plans cadastraux numériques mis à jour et notamment capables de donner des informations fiables concernant l'assiette de l'impôt foncier, l'identité du contribuable et la nature des droits et de l'occupation. Digitaliser les plans existants et organiser leur archivage, géoréférencé les données foncières et constituer une base de données géographique et alphanumérique de données performantes et interopérables ainsi que mettre en ligne les plans et les données pour diffusion et exploitation sont les principales activités de la stratégie de modernisation.

CONCLUSION DU CHAPITRE

Pour sortir de ce chapitre IV, nous avons fait un étalage sur les conséquences des problèmes fonciers sur le développement de la ville de Sangmélina. Aussi plusieurs stratégies ont été proposées pour faire face aux différents problèmes recensés dans la gestion foncière et le développement. Alors, les tensions, litiges, et conflits liés à la ressource terre ont une pléthore de répercussions dont nous nous sommes limités sur celles : socioéconomiques, et environnementales à Sangmélina. Parmi les propositions faites un accent sera mis sur l'élaborer d'une charte foncière communale tout en appliquant celle du MINDCAF ; l'automatisation de l'information foncière car en rendant cela numérique, il y aura moins de problèmes en matière de gestion foncière par les usagers et l'on pourra aspirer à une gestion foncière durable. Par ricochet, nous pouvons dire que beaucoup a été fait mais beaucoup reste encore à faire pour que le foncier puisse jouer son rôle en temps normal comme étant un outil : de la paix et sécurité sociale ; de la réduction de la pauvreté ; de la croissance économique ; de la création de l'emploi dont du développement durable. La dernière hypothèse qui stipule que « *les problèmes fonciers freinent le développement à Sangmélina, plusieurs stratégies doivent être mises en place afin de faire de la terre un véritable pilier du développement durable dans cette localité* » a été justifiée. Mais alors l'on doit prendre en compte les propositions faites afin de mieux encadrer la question foncière pour une « faim zéro » ; une « éducation de qualité » ; une « bonne santé et un bien-être »²¹ des populations de Sangmélina.

²¹ ODD numéro 1, 2,3 des Nations Unies.

CONCLUSION GENERALE

Cette étude avait pour principal objectif « *l'analyse de l'influence du foncier sur le développement de Sangmélima* ». A cet effet, nous avons ressorti une interrogation générale, nous invitant à connaître la mesure dans laquelle « *Le foncier influence sur le développement de Sangmélima* ». La méthode hypothéticodéductive et celle active de recherche participative nous ont permis d'atteindre l'objectif principal ainsi que les quatre (04) objectifs spécifiques. De même, nous avons formulé quatre (04) hypothèses spécifiques, champ lexical d'une hypothèse générale intitulée : « *les problèmes fonciers entravent le développement de Sangmélima* ». La vérification de ces hypothèses nous a invités à faire recours à la recherche documentaire, aux entretiens et questionnaires accompagnés d'une descente directe sur le terrain. Cette dernière nous a permis d'établir le lien entre le foncier et le développement durable. Pour cela, nous avons fragmenté notre travail de recherche en quatre (04) chapitres.

Au premier chapitre, nous avons fait un état des lieux du foncier sur le développement à Sangmélima. Après investigation, on retient que le passage du colon dans cette localité a laissé une empreinte forte sur l'occupation actuelle de l'espace, donc des terres. Cela est l'une des raisons qui déstabilisent la question foncière à Sangmélima. De plus, les formes d'accès à la terre dans cette commune sont nombreuses mais l'héritage prôné par le droit coutumier est dominant (43,8%). Cette domination limite l'accès de la femme, et ralentit celui des jeunes à la terre. Enfin, nous avons constatés sur le terrain que plusieurs usages sont faits du foncier, mais l'agriculture figure en grande place (59,4%) faisant de Sangmélima une ville agricole. Ainsi, la rareté des terres dues à l'influence de certains acteurs sur d'autres menace le développement local.

Dans le deuxième chapitre, nous avons montré la place du foncier dans le développement à Sangmélima. A ce niveau, nous sommes restés dans la logique du développement durable. Ainsi, la terre regorge plusieurs enjeux qui conditionnent le développement de Sangmélima. Nous nous sommes limités sur les plus dominants dont : enjeux politiques (la terre est une réserve des projets de développement, c'est pourquoi l'Etat met en place des outils de planifications des espaces urbains et ruraux) ; économiques (le foncier est le support unique des activités économiques, donc participe à sa croissance, en réduisant la pauvreté, donc constitue l'un des éléments clés du développement

durable) ; sociaux (la terre est au centre des réalités et des besoins des populations, elle est un maillon essentiel dans l'interrelation sociale et dans l'aménagement des territoire) ; et culturels (car en Afrique, comme partout au Cameroun et surtout à Sangmélina, la terre est un héritage ancestral, permet le foisonnement des cultures, des traditions et le vivre ensemble). Ces enjeux sont indispensables pour l'équité, la viabilité, la vivabilité donc la durabilité socio-économique et écologique, piliers du développement durable.

Le troisième chapitre nous a permis de présenter les acteurs et problèmes fonciers à Sangmélina. De ce fait, tout comme les enjeux, l'on note la présence d'une multitude d'acteurs fonciers dans cette localité. Nous avons formé deux grands groupes à savoir : les acteurs étatiques ou publics d'une part, constitué des institutions de l'Etat, avec pour principal rôle : l'application des textes relevant du droit foncier dit moderne. Les acteurs non-étatiques d'autre part, constitué des acteurs privés dont le but est d'avoir le maximum d'espace pour étendre leurs activités lucratives et acteurs traditionnels qui souhaitent avoir un contrôle de « leurs terres » sous l'influence externe. Les logiques et stratégies contradictoires de ces acteurs créent plusieurs problèmes d'origines socioéconomique ; juridico-administrative ; et culturelle. L'on remarque donc des tensions, litiges et conflits entre les acteurs. Cependant les acteurs moraux (églises et sociétés privées) sont les plus frustrants (47%). D'après l'enquête de terrain les populations locales vivent dans l'insécurité foncière, seulement 14% ont le titre foncier. Cela entrave bien évidemment le développement socioéconomique de Sangmélina.

Au dernier chapitre, nous avons dégagé les conséquences des problèmes et, fait des propositions pour une gestion foncière favorable au développement harmonieux à Sangmélina. Nous avons par ce fait montrer que les tensions, litiges et conflits liés à la terre freinent l'harmonie sociale, la croissance économique et ont une grande incidence sur l'environnement ce qui justifie la rareté des groupes d'initiative commune (GIC) ou Groupement d'Intérêt Economique (GIE) à Sangmélina. Pourtant sont la basse des organisations de développement local. Les études de terrains ont relevé que beaucoup a déjà été fait, mais bon nombre de choses restent encore à faire, afin que le foncier puisse jouer pleinement son rôle en tant qu'un outil de la paix et de la sécurité sociale ; de la réduction de la pauvreté ; de la croissance économique ; de la création de l'emploi donc du développement durable. Pour parvenir à cette fin il sera nécessaire de numériser et médiatiser la sensibilisation des populations (par SMS et en faisant des descentes sur le terrain, même en milieu rural comme le MINSANTE), sur les textes et lois qui régissent le foncier et sur l'importance du titre foncier pour mettre fin à

l'insécurité foncière ; faciliter l'accès des femmes, jeunes et personnes présentant un handicap physique à la terre ; limiter l'influence des acteurs moraux qui s'accaparent des terres des populations locales. En une phrase : élaborer une charte foncière communale tout en appliquant celle du MINDCAF sera un atout. Ces éléments sont quelques feuilles de route à suivre, parmi plusieurs propositions faites par nous, incluant tous les acteurs fonciers sans exception pour un développement harmonieux à Sangmélima.

Cependant, La population étant considérée comme principale cible du développement local, nous constatons que le développement de Sangmélima est celui de façade, car on dirait qu'il s'est trompé de cible. C'est la raison pour laquelle on se demande en prenant pour point focal la ville de Sangmélima, si les textes fonciers camerounais profitent à la population ou à l'Etat ?

BIBLIOGRAPHIE

A- OUVRAGES GENERAUX

1. **ASSAKO ASSAKO R. J. (1999).** *Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats et évaluation.* Revue de Géographie du Cameroun. Vol. XIV, n° 1 p. 53-6
2. **CHAUVEAU J.-P. ET J.-P. DOZON (1985).** “Colonisation, économie de plantation et société civile en Côte d'Ivoire”, *Cahiers ORSTOM des Sciences Humaines*, 21 (1) : 68-80.
3. **CLÉMENT P.(2008).** «Périurbanisation, politiques urbaines et gouvernance: le cas de çekimekÖ marge nord–est de l’agglomération d’Istanbul» mémoire of master II G.A.E.L.E, University of Paris IV-Sorbonne, 208p.
4. **CNFPT (2010).** *Le périurbain, Territoires, réseaux et temporalités. Colloque général du patrimoine culturel*, AMIENS les 30 septembre et 1^{er} Octobre 2010, 23p.
5. **CROZIER M. et FRIEDBERG E., (1992).** *L’acteur et le système : les contraintes de l’action collective.* Editions du Seuil, Paris, 509 p.
6. **DEGNI S. (2001R).** *Les droits de l’homme en Afrique noire francophone (Théories et réalités)*, 2^e éd., Abidjan, Ed. CEDA, 343 p.
7. **DOLEZ B. et PARIS D. (dir). (2004).** *Métropoles en construction : territoires, politiques et processus.* Paris, Le Harmattan, coll. « Logiques des villes », 294 p.
8. **DONGMO J.L. (1980).** *L’attraction migratoire nationale des deux capitales*
9. **DONNADIEU G ; et KARSKY M. (2002).** *La systémique, penser et agir dans la complexité.*
10. **DUBRESSON A. (1999).** *Les grandes villes africaines : trois questions sur le futur urbain du continent.* In : L’information géographique, volume 67, n°1, 2003. pp. 66-82.
11. **DUBRESSON A. et RAISON J.P. (2003).** *L’Afrique subsaharienne. Une géographie du changement*, Paris, Armand Colin, 212p.
12. **KHALED B ; ABDALLAH Z.(2005).***Entrepreneuriat et développement économique.* Cahiers du CREAD n°73, pages 929.
13. **MOUGOUE B. (1985).** « La municipalité et l’occupation des sites inconstructibles à Yaoundé». *Cameroon Urban Review*, n°1, décembre 1985, pp. 31-41.
14. **PCD : Plan Communal de Développement de Sangmélima (2015).** JEURAC 382p.

15. **SOCPA A. (2006).** Bailleurs autochtones et locataires allogènes : enjeux fonciers et participation politique au Cameroun. *African Studies Review*, 49 (2) : 45-67P.

B- OUVRAGES SPECIFIQUES

- 1- **CAMARA C. (2006).** « colloque international ; les frontières de la question foncière » ; At the frontier of land issues ; p137 *camerounaises : Douala et Yaoundé*. In Cahier d’Outre-mer, n°129, pp. 47-60. *Cameroun*. Ed Fenton, Yaoundé. 215p
- 2- **CED (2013).** *Une proposition des Chefs traditionnels pour la Réforme du foncier rural au Cameroun*. Validée lors de l’Atelier de réflexion des Chefs Traditionnels et leaders autochtones sur le Foncier Rural au Cameroun Yaoundé, 11 et 12 Décembre 2013, 16p.
- 3- **CEW (2014).** *Contribution de Cameroon Environmental Watch pour l’amélioration du cadre juridique de la gestion foncière au Cameroun*. Note de Synthèse des Propositions, 38p.
- 4- **COLIN, J.Ph ; LAVIGNE DELVILLE Ph; LEONARD É. (2022).** « Le foncier rural dans les pays du Sud : Enjeux et clés d’analyse ». Marseille, IRD Éditions / Quae, coll.Objectifs Suds, 1002 p.
5. **CROUSSE B. (1991).** *Foncier et Environnement*. In Appropriation de la terre en Afrique Noire, 1^{ère} partie, Chap. 19, pp. 152-156
6. **DONG MOUGNOL G. M. (2010).** *De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des Bamiléké et leurs voisins*. In Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun, Montréal, p.40.
7. **DONG MOUGNOL G. M. (2010).** *De la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : le cas des Bamiléké et leurs voisins*. In Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun, Montréal, p. 40.

C- ARTICLES GENERAUX

1. **ARNOLD, P ET AL. (2015).** *Habitat en mouvement. Voyage à la rencontre de l’habitat populaire en Amérique du Sud*. Compte d’Auteur. PP 4-8
2. **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.
3. **BENHAMROUCHE AZIZ. (2022).** Milieux Physiques, Ferhat Abbes Sétif 1.

4. **BUCREP (2010).** « *Rapport de présentation des résultats définitifs* », Résultats du recensement de 2005 au Cameroun. 67p
5. **CAMEROON TRIBUNE (2022).** *Politique* n°4134, 29 avril 2022.
6. **CATHERINE D. (2017).** *Développement local et approche territoriale du développement*, CIEDEL 69288 Lyon. Pp 4-7
7. **EVARISTE N. (2019).** *Independent institut of lay Adventiste of Kigali (Rwanda)*. pp 1-3
8. **Galbraith et Perroux (2009).** Définition du concept de développement. Pp 3-4
9. **KENGNE FODOUOP F. (2003).** « *Citadins et développement des campagnes au Cameroun* ». Yaoundé, Presses Universitaires de Yaoundé, 230 p.
10. **KENGNE FODOUOP F. (2009).** *Ville durable en Afrique et au Cameroun*. Cours publié, Université de Yaoundé I, p3.
11. **MOUPOU M. (1992).** *Enjeux spatiaux et dynamique des paysages en pays Bamouns (Ouest-Cameroun)*, revue de Géographie du Cameroun, Vol. XIII, n°1, pp. 01-13.
12. **MOUPOU M. (1999).** *L'homme et le milieu dans le processus de transformation des paysages en pays Bamoun*, in Géologie et Environnements au Cameroun, collection. GEOCAM, 2/1999, Presses Universitaires de Yaoundé I, pp 23-36.
13. **ONU Habitat (2007).** *Profil Urbain de Yaoundé*. Division de la Coopération Technique et Régionale, Publié par le Programme des Nations unies pour les Établissements Humains, HS/960/07F, ISBN 978-92-113-1959-0, 41p.
14. **ONU-Habitat (2008).** *Rapport annuel - Programme des Nations Unies pour les établissements humains*. 59 p.
15. **ONU-HABITAT (2010).** *L'état des villes africaines en 2010*. Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains. PNUEH, Nairobi, Kenya, 256 p.
16. **PAULET P.-P. (2000).** *Géographie Urbaine*. Paris, Armand Colin, 288 pages.
17. **PHILIPPE DEUBELLES. (2008).** Caractéristiques du sous-développement PP 4-9
18. **Rapport de la Conférence internationale sur le Développement local. (2004).** *Développement local et création d'emplois*. Washington DC du 16 au 18 juin 2004. PP 6-8.
19. **TIENTCHEU NJIAKO A. (2005).** *Droits réels et domaine national au Cameroun*, Yaoundé P.U.A, 486p.
20. **VELTZ P. (1996).** *Mondialisation, villes et territoires : une économie d'archipel*, PUF, Paris. 40P.

21. **VELTZ P. (2002).** *Des lieux et des liens. Politique du territoire à l'heure de la mondialisation*, Editions de L'aube, pp. 42-49.

D- ARTICLES SPECIFIQUES

1. **ABDALMADJIT ALI A. (2018).** Les enjeux socio-économiques et pratiques foncières locales au Tchad.
2. **FOTSING.J.M (s.d)** « *Compétition foncière et stratégie d'occupation des terres en pays Bamilékés (Cameroun)* » 18p.
3. **DROY I., BIDOU J-E & RASOLOFO P. (2010).** « Pauvreté et sécurisation foncière: les atouts et incertitudes d'une gestion décentralisée à Madagascar». 20p
4. **GÉRARD C. (2009).** *Enjeux fonciers*. Première partie : AFRIQUE ET MADAGASCAR. Etudes rurales juillet-décembre P 251-270.
5. **HERVÉ LADO. (2017).** « *Prédation et expropriation pour cause d'utilité publique au Cameroun* », in revue internationale des études su développement, Yaoundé n°231, P 33 à 35.
6. **JEAN-PIERRE J. (2005).** *Sécurité foncière, bien commun, citoyenneté : quelques réflexions à partir du cas Burkinabè*, Ouagadougou ; Etude Récit N°6, 26P.
7. **KOSSOUMNA LIBA'A N. (2003).** « *Mutations foncière au Nord Cameroun* » Actes du colloque international Umr Sagert. 25-27 février 2003, Montpellier, France.8p
8. **Lamine Doumbia (2018).** *Une sécurisation foncière urbaine dans l'impasse, exemple de Bamako (Mali)*. Pp 6-7

E- OUVRAGES METHODOLOGIQUES

1. **Commission Scientifique Consultative de la FALSH. (2012)** « *normes de présentation et d'évaluation des mémoires et des thèses* » IGE, 37p.
2. **Duchemin, Éric. (s.d)** « *Guide - rédaction scientifique Écrire pour un journal scientifique* » Open Edition Journals 10p.
3. **American Psychological Association (2019)** « *aide-mémoire abrégé de la citation en style APA 7^e edition* » PP 1-2.

F- OUVRAGES USUELS

➤ Dictionnaire et Encyclopédie

1. Dictionnaire Larousse, 455p.
2. Dictionnaire universel, (2011) Paris, Hachette, pp. 189-192.
3. Encyclopédie numérique Microsoft encarta Collection Version 2009.
4. LEVY, J ; LUSSALT M. (2003). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. 638p.
- 5- **Lexique foncier** (s.d) : Vocabulaire foncier – Joseph Comby 78p.

G - THESES ET MEMOIRES

1. **AVORE S. (2021)**. « Accès des femmes à la propriété foncière et développement socioéconomique dans la commune de Bafia (région du centre Cameroun) » Mémoire de Master en Géographie université de Yaoundé 1. 120p.
2. **BAYIHA E. (1977)**. « *Les collectivités coutumières dans la législation foncière au Cameroun* » : Université de Yaoundé II. Mémoire de licence en droit privé 120p.
3. **COULIBALY A. (2004)**. *Socio anthropologie des dynamiques foncières dans le Nord de la Cote d'Ivoire : droits, autorités et interventions publiques. Etude comparée des villages de Niofin et de Korokara*. Thèse de doctorat en anthropologie sociale, 543p
4. **DONGMO J.L. (1981)**. *Dynamique Bamiléké : La maîtrise agraire*, Thèse de Doctorat d'Etat en Géographie, volume 1, Université de Yaoundé 1. PP 40-70
5. **DONGMO J.L. (1981)**. *L'aménagement de l'espace rural en pays Bamiléké : Ouest-Cameroun*, Université de Lille, Thèse de Doctorat 3eme cycle. Pp50-89
6. **EBOGO ENYEGUE Alain (1988)**. *Les problèmes fonciers dans le département du Mfoundi*, Mémoire de fin de formation, ENAM, Yaoundé.113p.
7. **EPEIZA GAELLE L (2011)**. « *Question foncière et utilisation durable de l'espace dans le littoral Sud-camerounais : le cas de Londji à Kribi II^{eme}* » Mémoire de Master 2, université de Yaoundé 1. 173p.
8. **FRANQUEVILLE A. (1983)**. *Une Afrique entre la ville et le village : les migrations dans le Sud-Cameroun*. Thèse de Doctorat Sorbonne, 793 pages.
9. **MOLEMBA. O (2011)**. « *Le problème de la gouvernance foncière et développement local dans l'arrondissement de Bangangté, région de l'Ouest-Cameroun* ». Mémoire de Master en Géographie. 171p.

10. **MOSSOA L. (2001).** « *L'influence des autorités coutumières dans la gestion foncière à Bangui* » travaux de recherche du LACEG. Université de Bangui.169 d'Etat en géographie, Université de Paris I- Panthéon. PP 67-90
11. **MOUPOU M. (1991).** *Organisation de l'occupation du sol en pays Bamoun : contribution de l'imagerie satellitaire à l'étude de l'occupation du sol*, Thèse de Doctorat unique en Géographie, Aix-en-Provence, 446 p.
12. **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
13. **NJOUONANG DJOMO H. G. (2018).** « *Concurrence foncière et stratégies d'accès à la terre dans le péri métropolitain africain : cas des marges urbaines de Yaoundé* ». Thèse de Doctorat, université de Yaoundé 1. 359p.
14. **NKOU MVONDO P. (1995).** *Le dualisme juridique en Afrique noire francophone, du droit prive formel au droit prive informel*, Thèse de doctorat, Strasbourg.
15. **OLOTO E.ET A. ADEBAYO., (2012).** « *La nouvelle Lago ; Les défis des zones périurbaines et de sa relation avec son centre-ville* », Université de Lagos au Nigeria, 7p.
16. **PAOLA M. SEPTEMBER (2018).** « *Periurbanisation and land management sustainability in Peruvian cities*», PhD thesis, university of Strasbourg, 186p.

D- TEXTES REGLEMENTAIRES

1. Déclaration de l'union Africaine sur le genre, Juillet 2004.
2. Décret N° 2005/481 du 16 Décembre 2005.
3. Décret n° 74/490 du 17 mai 1974, portant institution des commissions pour le règlement des litiges de limites des circonscriptions administratives et des unités de commandement traditionnel.
4. Décret N° 76-165 du 27 avril 1976 Fixant les conditions d'obtention du titre foncier.
5. Décret n° 77/85 du 22 mars 1977, fixant les modalités de fonctionnement et de gestion du Fonds spécial d'équipement et d'intervention intercommunale, ensemble ses textes modificatifs.
6. Décret n° 77-91 du 25 mars 1977, déterminant les pouvoirs de tutelle sur les communes, syndicats de communes et établissements communaux.

7. Décret n° 78-484 du 9 novembre 1978, fixant les attributions des chefs de circonscription administrative et des organismes et personnels chargés de les assister dans l'exercice de leurs fonctions.
8. Décret n° 79/189, réglementant les délimitations des centres urbains.
9. Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/ 165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

F- WEBOGRAPHIE

1. https://www.reseaupwdr.be/sites/default/files/fiche_01m%C3%A0j%20Th%C3%A9orie%20de%20l%27acteur%20strat%C3%A9gique.pdf consulté le 30 novembre 2021 à 16h25
2. https://fr.wikipedia.org/wiki/Management_environmental consulté le 30 novembre 2021 à 17h40.
3. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/expansion/32214#:~:text=1.,l'influence%20de%20la%20chaleur.&text=2.,coloniale%20au%20XIXe%20s.> Consulté le 02 décembre 2021 à 18h03.
4. <https://www.dico-definitions.com/dictionnaire/definition/21922/Expansion.php> consulté le 02 décembre 2022 à 17h50.
5. CNRTL <https://www.cnrtl.fr/definition/expansion> consulté le 02 décembre 2022 à 17h20.
6. UNESCO <https://www.unesco.org/fr/articles/lunesco-pris-des-mesures-importantes-en-matiere-de-management-environnemental> consulté le 02 Juin 2023 à 18h55
7. Infonet <https://infonet.fr/lexique/definitions/demarche-qualite/> consulté le 02 Mai 2023 à 4h30.
8. La réforme de la propriété foncière au Cameroun », communication présentée au cours du Géo congrès 2007 tenu à Québec du 03 au 05 octobre 2007, (www.quebec2007.ca) consulté le 15 novembre 2023 à 00h05.

ANNEXES

ANNEXE I : ATTESTATION DE RECHERCHE

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

Monsieur: **MVONDO ANGOUNOU NELSON**

Matricule: 17G705

Est inscrit(e) au cycle de : **MASTER II ACADEMIQUE (2021-2022)**
Spécialité : **Dynamiques Urbaines et Rurales.**

Et prépare un mémoire sur le sujet : **LE FONCIER ET DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE SANGMELIMA (REGION DU SUD AU CAMEROUN).**
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.

Fait à Yaoundé le **05. AOÛT. 2022**



1^{er} CHEF DE DEPARTEMENT

Clement Anguh Nkwemoh
Clement Anguh Nkwemoh
Associate Professor (M.C)
University of Yaoundé I

ANNEXE II : AUTORISATIONS DE RECHERCHE

ANNEXE II a : AUTORISATION DU MAIRE

REGION DU SUD
DEPARTEMENT DU DJA ET LOBO
COMMUNE DE SANGMELIMA

REPUBLIQUE DU CAMEROUN
Paix - Travail - Patrie

E-mail : mairie_sang2007@yahoo.fr
B.P. 162 Sangmélina - Tél. (237) 222 28 84 42 *** Fax 222 28 84 42 ***

Site Web : www.mairiedesangmelima.cm

000001

AUTORISATION DE CONSULTATION

Le Maire de la Commune de Sangmélina soussigné, autorise **Monsieur MVONDO ANGOUNOU Nelson**, étudiant à l'Université de Yaoundé I en *Master II Géographie option Dynamiques Urbaines et Rurales*, à mener des entretiens avec des personnes ressources et à consulter les archives et documents de ma circonscription dans le cadre de la préparation de son mémoire de recherche sur le thème : « *Le foncier et développement de la ville de Sangmélina (région du Sud au Cameroun)* ». Les informations obtenues doivent être utilisées dans un but purement scientifique.

Cette autorisation est valable pour une durée d'un (01) an, allant du mois d'Octobre 2022 à Octobre 2023.

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

Fait à Sangmélina, le **04 OCT 2022**.

LE MAIRE,




Bekono Jean Faustine

ENO
PARK

ANNEXE II b : AUTORISATION DU SOUS PREFET

REPUBLIQUE DU CAMEROUN Paix – Travail – Patrie ----- REGION DU SUD ----- DEPARTEMENT DE DJA ET LOBO ----- ARRONDISSEMENT DE SANGMELIMA ----- SOUS-PREFECTURE DE SANGMELIMA ----- SECRETARIAT PARTICULIER -----		REPUBLIC OF CAMEROON Peace – Work – Fatherland ----- SOUTH REGION ----- DJA AND LOBO DIVISION ----- SANGMELIMA SUBDIVISION ----- SANGMELIMA SUBDIVISIONAL OFFICE ----- PRIVATE SECRETARIAT -----
N° <u>17</u> /L/L01/03/SP	Sangmelima, le <u>05 OCT 2022</u>	
Le Sous-Préfet A Messieurs les Chefs de 3^{ème} degré des quartiers		
<u>Objet</u> : A/s autorisation de recherche		
J'ai l'honneur de vous faire connaître que l'étudiant MVONDO ANGOUNOU Nelson, Matricule 17G705, inscrit en cinquième année, au Département de Géographie, à la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, effectuera les travaux de recherche dans la Ville de Sangmelima durant la période d'octobre 2022 à octobre 2023. Les recherches sur le thème : « Le foncier et développement de la Ville de Sangmelima » sont menées en vue de l'obtention du Master II, Spécialité: Dynamiques Urbaines et Rurales.		
Vous voudrez bien lui apporter l'encadrement nécessaire pour la réussite de ladite recherche.		
Pour le Sous-Préfet et par Délégation. L'Adjoint		
 Mozang Céline Nadège Secrétaire d'Administration		

ANNEXE III : QUESTIONNAIRE ET GUIDE D'ENTRETIEN

SUJET : FONCIER ET DEVELOPPEMENT A SANGMÉLIMA (REGION DU SUD CAMEROUN)

Préambule : Le questionnaire que nous vous soumettons entrera dans le cadre de notre recherche dont le thème est intitulé : « Le foncier et développement, zoom sur la ville de Sangmélina (Sud-Cameroun) ». Nous vous rassurons que l'étude dont nous voulons mener à un objectif purement scientifique et que les informations collectées au cours cette enquête sont strictement confidentielles au terme de l'article 14 de la loi N° 2020/010 du 20 Juillet 2020, les recensements et enquêtes statistiques.

1. QUESTIONNAIRE

SECTION I : SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DU MENAGE

S1Q01 Sexe du répondant ?

1. Masculin
2. Féminin

S1Q02 Quelle est votre tranche d'âge ?

1. [25-29] 6. [50-54]
2. [30-34] 7. [55-59]
3. [35-39] 8. [60-64]
4. [40-44] 9. [65-69]
5. [45-49] 10. [70 et +]

S1Q03 Quelle est votre nationalité ?

1. Camerounaise
2. Autres (à préciser)

S1Q04 Quelle est votre région d'origine ?

1. Extrême-Nord 6. Ouest
2. Nord 7. Nord-Ouest
3. Adamaoua 8. Sud-Ouest
4. Centre 9. Sud
5. littoral 10. Est

S1Q05 De quelle ethnie êtes-vous ?

1. Bulu 6. Haoussa
2. Fong 7. Fang
3. Ntoumou 8. Autres à Préciser

4. Ewondo

5. Bamiléké

S1Q06 Quel est votre niveau d'instruction ? 1. Aucun

2. Primaire

3. Secondaire

4. Supérieur

5. Autres (A Préciser)

S1Q07 Quel est votre statut social ? 1. Sans Emploi. 6. Technicien

2. Fonctionnaire 7. Eleveur

3. Travailleur Du Prive 8. Autres à préciser

4. Commerçant

5. Agriculteur /Planteur

S1Q08 A combien évaluez-vous votre revenu mensuel ?

1.] Moins de 50 000]

2. [50 000-100 000]

3. [100 000- 150 000]

4. [150 000-200 000]

5. [200 000-250 000]

6. [250 000-300 000]

7. [300 000-350 000]

S1Q09 Quelle est la taille de votre ménage (nombre de personne) ?

1.] Moins de 2 personnes]

2.]2 – 4 personnes]

3.]4 à 6 personnes]

4.[7 personnes et plus [

S1Q10 Depuis combien d'années êtes-vous installés ici ?

1. Moins de 5 ans 7. Plus de 50 ans

2. 5 – 10 ans 8. Depuis toujours

3. 10 – 20 ans 9. Autres (préciser)

4. 20 – 30 ans

5. 30 – 40 ans

6. 40 – 50 ans

SECTION II : SITUATION FONCIERE DANS LA VILLE DE SANGMÉLIMA

S2Q01 Quel est votre statut d'occupation ?

1. Propriétaire
2. Locataire
3. Squatters

S2Q02 Si propriétaire comment l'avez-vous eu ?

1. Achat
2. Héritage
3. Legs
4. Don
5. Autres à préciser

S2Q01 Depuis combien d'années êtes-vous installé dans cette localité ?

1. Avant 1970
2. Avant 1980
3. Avant 1990
4. Avant 2000

SECTION III : LA PLACE DU FONCIER DANS LE DEVELOPPEMENT A SANGMÉLIMA.

S3Q1 Selon vous la ville de Sangmélina prend t-elle de large ?

1. Oui
2. Non

S3Q2 Si oui cela a quel effet sur le foncier et la société ?

1. Destruction des terres agricoles
2. Paix
3. Déforestation
4. Conflits divers
5. La sécurité
7. Croissance spatiale
8. Développement des activités économiques

S3Q3 Sinon pourquoi ?

1. Problèmes de terres

2. Faute des autorités administratives

3. Manque d'investisseurs

4. Autres à préciser

S3Q4 Rester sans terrain à Sangmélina est-il synonyme de pauvreté ?

1. Oui

2. Non

S3Q5 Comment le terrain peut-il participer au développement de cette localité ? (Possible de cocher plusieurs Réponses)

1. Support de l'agriculture

2. Support de l'élevage

3. Fournir des ressources naturelles

4. Abrite les équipements

5. Crée de nouveaux métiers

6. Autres à préciser

S3Q6 La croissance socio-économique et spatiale de la ville de Sangmélina repose beaucoup plus sur quelles activités ?

1. Commerce

2. Agriculture

3. Elevage

4. Construction des infrastructures

5. Habitation

6. Transport

7. Activités administratives

8. Autres à préciser

S3Q7 Quel est votre intérêt personnel sur la terre ? (Possible de cocher plusieurs réponses)

1. Elle me nourrit

2. Ma principale source de revenu

3. Assure ma notoriété et mon pouvoir

4. Gage traditionnel et culturel

5. Mon patrimoine

6. Autres à préciser

S3Q8 A combien pouvons-nous évaluer l'apport de la terre dans votre revenu annuel ?

1. Moins de 10% 5. 40 à 50%
2. 10 à 20% 6. Plus de 50%
3. 20 à 30%
4. 30 à 40%

S3Q9 Qu'est ce qui domine votre parcelle ?

1. Champ agricoles
2. Elevage
3. Maison d'habitation
4. Autres à préciser

S3Q10 Les biens fournis par la terre sont-ils parfois des motifs litigieux ?
(Possible de cocher plusieurs réponses)

1. Oui
2. Non

S3Q11 Si oui comment Car il y'a :

1. Dispute des parcelles
2. Révolte des femmes marginalisées
3. Guerres ethniques ou tribales
4. Autres à préciser

S3Q12 Sinon pourquoi ? (possible de cocher plusieurs réponses)

1. Bonne gestion des autorités
2. Les populations ne s'intéressent pas trop à la terre
3. Autre à préciser

SECTION IV : ACTEURS ET PROBLEMES FONCIERS A SANGMÉLIMA

S4Q1 Quels sont les différents acteurs fonciers à Sangmélina ?

1. Les élites 7. Les religieux
2. Les étrangers 8. Sous-préfet
3. Sociétés immobilières 9. Mairie
4. Chef de quartier 10. ONG/ GIC
5. Chefs de blocs 11. Particuliers
6. MAETUR 12. Autres à préciser

S4Q2 Parmi ces acteurs qui sont les plus actifs ?

1. Les populations locales
2. Etat
3. acteurs privés
4. société immobilière
5. autres à préciser.....

S4Q3 Travaillent-t 'ils en étroite collaboration ?

1. oui
2. non

S4Q4 Sinon pourquoi ?

1. Le leadership
2. Pouvoir financier
3. Jeux d'intérêt divergents
4. Autres à préciser.....

S4Q5 Leur gestion favorise-t-elle le développement à Sangmélina ?

1. Oui
2. Non

S4Q6 Si oui dans quelle mesure ? 1. Création de l'emploi

2. Croissance économique
3. Paix et sécurité sociale
4. Autres à préciser

S4Q7 Si non pourquoi ?

1. Corruption
2. Manque d'information des autorités compétentes
3. Usage du statut social
4. Marginalisation
5. Autre à précise

S4Q8 Avez-vous déjà eu un problème particulier avec l'un de ces acteurs ?

1. Oui
2. Non

S4Q09 Si oui lequel ?

1. Détournements

2. Accaparement
3. Héritage
4. Problèmes de limites de terrain
5. Non dédommagement
6. Autres à préciser....

S4Q10 Quels acteurs vous frustre beaucoup plus, domine tout le monde et s'impose sur toutes les terres de la localité (possible de cocher plusieurs réponses)

1. Les élites
2. Le MINAT (sous-préfet) et la commune
3. MINH DU et MINDCAF
4. Une ONG
5. Les autorités traditionnelles
6. Les étrangers
7. Aucun ou autre à préciser....

S4Q11 Quels sont les problèmes fonciers les plus fréquents dans la localité ? (possible de cocher plusieurs Réponses)

1. Empiètement de parcelle
2. Double vente
3. Escroquerie foncière
4. Domination
5. Aucun problème
6. Autres à préciser

S4Q12 Ces problèmes opposent quels acteurs ? (possible de cocher plusieurs réponses)

1. Membres de la famille
2. Commune et population
3. Autochtones et allogènes
4. Population et acteur moral
5. Inter ethniques
6. Population entre elles
7. Autre à préciser

S4Q13 Les autorités vous-ont-elles déjà dit de quitter cette localité ?

1. Oui

2. Non

S4Q14 Si oui pourquoi ? (possible de cocher plusieurs réponses)

1. Absence de titre foncier

2. Zone non aedificandi

3. Occupation illégale

4. Autres à préciser

S4Q15 Votre terre ou maison a-t-elle déjà été prise ou cassée à cause des travaux publics (routes, grand chantier...) ?

Oui

Non

S4Q16 Si oui vous ont-ils dédommager ?

1. Oui

2. Non

3. Oui mais pas assez

S4Q17 Selon vous la femme a-t-elle accès à la terre ici au même titre que l'homme ?

1. Oui

2. Non

S4Q18 Selon vous quels sont les facteurs qui renforcent les problèmes fonciers à Sangmélima ? (possible de cocher plusieurs réponses)

1. Mauvaise gestion des différents acteurs

2. Non application des textes sur le droit foncier

3. Mauvaise mentalité et ignorance des populations

4. Autres à préciser

S4Q19 Quelle est l'amplitude des problèmes ?

1. Echange des mots ou désagrément

2. Affrontement physique

3. Affrontement armées (machettes, couteaux)

4. Mort d'homme

5. Affaire portée devant les tribunaux

S4Q20 Qui solde ces problèmes (possible de cocher plusieurs réponses)

1. La population locale

2. Autorités traditionnelle
3. Autorités administratives
4. Autres à préciser

**SECTION V : CONSEQUENCES ET PERSPECTIVES DE SOLUTION
POUR UNE GESTION FONCIERE ET UN DEVELOPPEMENT
DURABLE A SANGMÉLIMA**

S5Q1 quelles sont les conséquences liées à l'action de ces acteurs ?

1. Economiques
2. Sociales
3. Autres à préciser

S5Q2 Quelle est l'impact de ces conséquences sur l'aménagement et l'organisation socioéconomique de la ville de Sangmélina ?

1. Positif
2. Négatif
3. Positif et négatif

S5Q3 Les problèmes fonciers constituent-ils un frein pour vos activités personnelles ?

1. Oui
2. Non

S5Q4 Quelle est l'ampleur de ces problèmes sur vos activités personnelles

1. Très Elevée
2. Elevée
3. Moyenne
4. Faible

Fin du questionnaire

Merci beaucoup pour votre collaboration

2. guide d'entretien adresse à l'endroit des autorités (administratives, religieuses, Traditionnelles, responsables des services techniques des structures administratives : délégations et ministères)

Préambule : Le questionnaire que nous vous soumettons entrera dans le cadre de notre recherche dont le thème est intitulé : « Le foncier et développement, zoom sur la ville de Sangmélina (Sud-Cameroun) ». Nous vous rassurons que l'étude dont nous voulons mener à un objectif purement scientifique et que les informations collectées au cours cette enquête sont strictement confidentielles au terme de l'article 14 de la loi N° 2020/010 du 20 Juillet 2020, les recensements et enquêtes statistiques..

- 1) Pouvez-vous nous parler d'une manière générale des potentialités physiques, hydrographiques et humaines de l'arrondissement de Sangmélima en général, et de votre localité en particulière
 - a) physique :
 -
 -
 -
 - b) hydrographie.....
 -
 -
 - c) humain :
 -
 -
- 2) Présentez en quelques mots les grands obstacles au développement de l'arrondissement en général et de votre localité en particulière

.....
- 3) Quels sont les causes de ces obstacles selon vous ?

.....
- 4) Selon vous qu'est-ce que le foncier (La terre) ?

.....
- 5) Quelles sont les instances qui gèrent le domaine foncier ici ?

.....
- 6) Qui a le droit d'avoir accès ou d'hériter la terre ici ?.....

Votre nom et signature ici s'il vous plaît

Merci beaucoup pour votre collaboration !

**ANNEXE IV : DEMANDE DE PAIEMENT DES INDEMNISATIONS AUX RIVERAINS
DE L'UNIVERSITE INTER-ETATS CAMEROUN CONGO**

La Communauté Villageoise de la Léproserie

De Nkolguet (Sangmélina)

Représentée par Monsieur BANG Serge

Tél : 694 23 92 13

Sangmélina le 18 Septembre 2019

UECC/CAAP-FTK/SANGMELIMA

COURRIER ARRIVE

LE 18 SEPT 2019

En charge du courrier

A Monsieur le Ministre de L'Enseignement
Supérieur à Yaoundé

**Objet : Demande de paiement
Des indemnités**

Nous avons l'honneur de vous tenir informé de ce qui : le site actuellement occupé par l'Université Inter-Etats, Cameroun-Congo de Sangmélina était préalablement occupée par les populations villageoises du quartier Nkolguet, essentiellement des personnes atteintes de la lèpre. En un mot, il s'agit d'une léproserie. Sur ce site, ces personnes déjà diminuées par la nature du fait de leur terrible maladie y avaient créé des plantations comportant des cultures diverses telles que le cacao, le café, les arbres fruitiers, les habitations personnelles etc.... L'Etat du Cameroun pour cause d'utilité publique a recensé les populations qui s'y trouvaient et à évaluer tous les biens leur appartenant qui devaient être détruits pour faciliter la construction de cette institution universitaire. C'est ainsi qu'un état descriptif des personnes devant être indemnisées avait été dressé par une commission mise sur pied par l'administration. A la lecture de cet état nominatif et descriptif des ouvrages et cultures à détruire, 48 personnes lépreuses ont été recensées pour un montant global de 135.481.740 francs (cent trente-cinq millions quatre cent quatre-vingt et un sept cent quarante francs) à payer par l'Etat du Cameroun à travers le Ministère de l'Enseignement Supérieur, bénéficiaire dudit site. Depuis cette époque et malgré toutes les démarches amiables, aucune amorce d'indemnisation de ces personnes démunies n'a été engagée.

Excellence Monsieur le Ministre, il est de notoriété publique et en vertu de l'article 544 du code civil que l'indemnisation est préalable au déguerpissement, ce qui n'a pas été fait en son temps il y a donc eu une violation de la loi par l'Administration que vous représentez.

Par ailleurs, l'institution universitaire s'apprête à ouvrir ses portes pour la rentrée académique 2019-2020 sans qu'il y ait un début de solution à ce tort causé aux personnes lépreuses tant sur leur habitations que sur leur culture, il s'agit là à n'en point douter d'une injustice sociale avérée.

Compte tenu de ce qui précède, ces populations vous mettent en demeure d'avoir à régler le montant intégral de leur indemnisation avant le début des cours dans cette institution universitaire.

Faute de quoi, elles se verront obligées d'envahir le site et d'empêcher le bon déroulement des activités académiques de cette institution.

Elles envisagent également de procéder à de larges diffusion des images de leurs tristes personnes sur les réseaux sociaux afin que le monde entier soit informé de l'injustice sociale que vous avez créé volontairement ou involontairement sur des personnes déjà diminuées par cette terrible pandémie sur leur physique et la destruction de leurs biens qui en a suivi.

Nous espérons que vous attachez du prix à cette grave explosion sociale qui se prépare à l'horizon pour entacher gravement votre institution universitaire dont le rayonnement mondial et diplomatique en prendra un sérieux coup et que vous trouverez une juste réparation à ce préjudice que vous avez créé sur des malheureuses personnes dans les meilleurs délais.

Dans cet espoir, nous vous prions de bien vouloir croire en l'hommage de notre plus haute considération.

Pour la Communauté Villageoise de la Léproserie de Nkolguet

Ampliations

-Sous-préfet de Sangmélima

-Préfet de Sangmélima

-Recteur de L'université Inter-Etats à Sangmélima

J. Mbong Sere



18 SEPT 2019

18 SEPT 2019



ANNEXE V : LISTE DES PERSONNES A INDEMNISER

ESSIANE HEZO'D Barthélemy	NKOLQUET	S18/4845/84 délivré le 29/11/84 à SANGHELIMA	15 Cacaoyers Adult.	1 200	18 000	
			4 Palmiers à h. Jeu	1 150	4 600	
			1 Safoutier ad.	3 500	3 500	41 350 Frs
			1 Avocatier Jeu	1 250	1 250	
			4 " Adult.	3 500	14 000	
NNA BANGA Augustin	"	COY/2257/80 délivré le 1er/7/80 à SANGHELIMA	3 Palmiers à h. Jeu	1 150	3 450	
			4 " " A.	1 725	6 900	
			1032 Maniocs	50	51 500	
			30 " A.	80	2 400	
			29 m2 Cigummas Jeu	30	870	
			15 Cannes à sucre J	25	375	77 425 Frs
			12 " " A.	40	480	
			3 Avocatiers J	1 250	3 750	
			2 " A	3 500	7 000	
			12 Patates Jeunes	50	600	
62 NYANGONO Rose	"		15 Palmiers à h J	1 150	17 250	
			850 Maniocs "	50	42 500	111.750 Frs
			650 Maniocs Adult.	80	52 000	
63 MBODU'OU Régine	"		3 Cacaoyers Jeunes	1 000	3 000	
			12 " Adult.	2 000	24 000	71 900 Frs
			2 Palmiers à h. J.	1 150	2 300	
			852 Maniocs "	50	42 600	
64 KABEYENE Elise- beth	Léopoldine (signa)		755 Maniocs Jeunes	50	50 750	36 750 Frs
			78 Cigummas Pl. J	350	24 500	
			50 " " A.	600	18 000	
			50 " " A.	200	50 000	
			250 " " A.	350	17 500	
65 BITYA'A André	"	S18/4802/84 délivré le 26/11/84 à SANGHELIMA	50 " " A.	350	6 000	
			6 Acacia d'ombroga	1 000		

ANNEXE VI : Tableau 10 : Diversité des textes et lois en matière foncière au Cameroun

NATURE ET DATE DES TEXTES	OBJET
LOIS	
Loi n° 66-10- COR du 18-11-1966	Règlement de la gestion foncière urbaine

Loi n° 80-22 du 14-07-1980 Loi n°19 du 26/11/1983	Répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale
Loi n° 80-21 du 14-07-1980 Modifie et complète l'ordonnance n°74-1 du 06 Juillet 1974	fixant le régime foncier.
Loi n°85-09 du 4/07/1985 Loi n°66-LF-4 du 10/06/1966	Expropriation pour cause d'utilité publique et modalités d'indemnisation.
Loi n°76/25 du 14/12/1976	Cadastre
Loi n°80-22 du 14/07/1980	Répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale
ORDONNANCE	
Ordonnance n°74-3 du 6/07/1974	Gestion du domaine privé de l'Etat
Ordonnance n°74-1 du 06-07-1974 modifiée et Complétée par l'ordonnance n°77-1 du 10-01-1977	Fixe le régime foncier au Cameroun
Ordonnance n°74-2 du 06-07-1974 modifiée et Complétée par l'ordonnance n°77-2 du 10-01-1977	Fixe le régime domanial au Cameroun

Source : Cameroun. Ministère des Domaines et des Affaires foncières, 2008), cité par NJOUONANG HAROLD, 2017 et réajusté par MVONDO ANGOUNOU NELSON, 2023

TABLE DES MATIERES

DEDICACE.....	i
REMERCIEMENTS.....	ii
RESUME.....	iii
ABSTRACT.....	iv
SOMMAIRE.....	vi
LISTE DES	
FIGURES.....	vii
LISTE DES TABLEAUX.....	ix
LISTE DES PHOTOS.....	x
LISTE DES PLANCHES	
PHOTOS.....	xii
LISTE DES ABBREVIATIONS ET ACCRONYMES.....	xiii
INTRODUCTION GENERALE.....	1
I. CONTEXTE GENERAL ET JUSTIFICATION DU CHOIX DU SUJET.....	2
I.1. Contexte générale.....	2
I.2 Justification du choix du sujet.....	3
II. DELIMITATION DU SUJET.....	4
II.1 Délimitation thématique :.....	4
II.2 Délimitation spatiale.....	5
II.3 Délimitation temporelle :.....	7
III.PROBLEMATIQUE :.....	7
IV. QUESTIONS DE RECHERCHE :.....	9
IV.1 question générale :.....	9
IV.2 Questions spécifiques :.....	9
V. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE.....	10
V.1 objectif général :.....	10
V.2 Objectifs spécifiques :.....	10
VI. HYPOTHESE DE RECHERCHE.....	10
VI.1 HYPOTHESE générale.....	10

VI.2 Hypothèse spécifiques :.....	10
VII. REVUE DE LA LITTERATURE :.....	11
VII.1 le foncier comme pièce maitresse du développement durable :.....	11
VII.2 l'action des acteurs fonciers peut influencer positivement ou négativement les activités économiques d'une localité tout dépend de leurs stratégies :.....	13
VII.3 les problèmes fonciers engendrent des conséquences socio-économiques et environnementales néfastes sur le processus du développement local.....	14
VIII. CLARIFICATION CONCEPTUELLE ET THEORIQUE :.....	16
VIII .1-Clarification conceptuelle :.....	16
VIII .1.1 Le foncier :.....	16
VIII .1.2 : Sécurisation foncière :.....	21
VIII .1. 3 Problèmes fonciers.....	22
VIII.1.4 Le développement :.....	23
VIII-1-4-2 Développement durable.....	25
VIII 2. CADRE THEORIQUE :.....	28
VIII .2.1 Théorie de l'acteur stratégique.....	28
VIII.2. 2 Théorie de développement local participatif.....	28
VIII .2.3 La théorie des maîtrises foncières.....	29
IX.INTERETS DE LA RECHERCHE.....	29
IX.1 Intérêt scientifique.....	29
IX.2 Intérêt pratique.....	30
IX.3 Intérêt et personnel.....	30
X. METHODOLOGIE ET OUTILS DE RECHERCHE.....	30
X-1. Collecte des données.....	32
X-1-1. Collecte des données de sources secondaires ou qualitatives.....	32
X-1-2. Collecte des données de sources primaires ou quantitatives.....	33
X-1-2-1. L'observation directe.....	33
X-1-2-2. Entretiens.....	34
X.1.2.3 Enquête-ménage.....	34
X.1.2.4 Echantillonnage.....	34
X.1.2.4. 1 Stratification de la zone d'étude.....	34
X.1.2.4.2 Détermination de la taille de l'échantillon.....	36
X.1.2.5 Outils techniques.....	38

X.2	Traitement, interprétation et analyse des données	38
XI.	DIFFICULTES RENCONTRES :	38
CHAPITRE I : ETAT DES LIEUX DU FONCIER SUR LE DEVELOPPEMENT A SANGMÉLIMA.....41		
	INTRODUCTION :	41
I-1	PRESENTATION SOMMAIRE DE LA VILLE ET RETROSPECTIVE DE LA QUESTION FONCIERE DANS CETTE LOCALITE :	41
I-1-1	Caractéristiques du milieu physique et humain.....	41
I-1-1-1	Milieu physique :	41
I-1-1-2	Milieu humain :	48
I-1-2	Rétrospective de la question foncière à Sangmélima.....	56
I-1-2-1	Avant les indépendances.....	56
I-1-2-2	après les indépendances :	60
I-2	ACCES ET MODE D’USAGE DU FONCIER A SANGMÉLIMA :	66
I-2-1	Formes d’appropriation des terres à Sangmélima.....	66
I-2-1-1	Accès selon le droit coutumier :	71
I-2-1-2	Accès selon le droit moderne :	72
I-2-2-1	processus d’occupation de l’espace	73
I-2-2-2	mode d’usage (agriculture, élevage, commerce, habitation)	75
CHAPITRE II : LA PLACE DU FONCIER DANS LE DEVELOPPEMENT A SANGMELIMA.....76		
	INTRODUCTION :	76
II-1	ENJEUX POLITIQUES ET ECONOMIQUES.....	76
II-1-1	enjeux politiques.....	76
II-1-1-1	Foncier comme réserve des projets de développement	76
II-1-1-2	La mise en place par l’Etat des outils ou politiques de planification de l’espace urbain et/ou rural :	79
II-1-2	enjeux économiques.....	81
II-1-2-1	Importance du foncier sur la croissance économique et la réduction de la pauvreté : au niveau des populations ou autres acteurs, et dans les caisses de l’Etat.	81
II-1-2-3	La terre comme élément clé du développement durable (DD)	86
II-2	ENJEUX SOCIAL ET CULTUREL	90
II-2-1	Enjeux social.....	91
II-2-1-1	Le foncier au centre des réalités et besoins des populations	91

II-2-1-2 La terre : maillon essentiel dans les relations inter-sociales et de l'aménagement des territoires urbains ou ruraux.....	95
II-2-2 Enjeux culturel.....	96
II-2-2-1 Foncier comme héritage ancestral.....	96
II-2-2-2 La terre élément de foisonnement des cultures et vivre ensemble :.....	97
CHAPITRE III : ACTEURS ET PROBLEMES FONCIERS DANS LA VILLE DE SANGMELIMA.....	9
8	
INTRODUCTION.....	9
8	
III-1 ACTEURS FONCIERS.....	98
III-1-1 type d'acteurs fonciers.....	98
III-1-1-1 Acteurs Etatiques ou Publics	98
III-1-1-2 Acteurs non-Etatiques ou autres acteurs	101
III-1-1-2 -1 Acteurs traditionnels :.....	101
III-1-2 Logique d'acteurs contradictoire et stratégies employées.....	105
III-1-2-1 Logique d'acteurs publics et leurs stratégies	105
III-1-2-2 Logique d'acteurs traditionnels et leurs stratégies	106
III-1-2-2 Logique des acteurs privés ou personnes morales et leurs stratégies	107
III-2 PROBLEMES FONCIERS DANS LA LOCALITE.....	108
III-2-1 CAUSES DES PROBLEMES	108
III.2-1-1 Plan Socio-économiques	108
III. 2-1-2 sur les plans juridico-administratif.....	115
III.2-1-2-1 causes juridiques :.....	115
II. 2-1-2-2 Causes administratives.....	116
III .2.1.3- Causes culturelles ou traditionnelles.	123
III.2-2 les formes de problème foncier à Sangmélina.....	124
III-2-2-1 problème entre membre d'une même famille ou entre natifs locaux « autochtones »	124
III-2-2-2 Problème des populations locales et autorités administratives	125
III-2-2-3 problème entre personne physique et personne morale :	126
III-2-2-4 problèmes entre les natifs locaux « autochtones » et allogènes.....	126
CHAPITRE IV : CONSEQUENCES DES PROBLEMES ET STRATEGIES DURABLES POUR UNE GESTION FONCIERE PROPICE AU DEVELOPPEMENT	

HARMONIEUX A

SANGMÉLIMA.....	130
INTRODUCTION :	130
VI-1- Conséquences des problèmes fonciers sur le développement à Sangmélima	131
VI-1-1 sur les plans socioéconomiques	138
VI-1-2 sur le plan environnemental.....	140
VI-1-3 -Insécurité foncière sur les limites entre riverains	143
VI-2 stratégies et propositions durables pour un développement harmonieux à Sangmélima :	144
VI-2-2- Mettre un accent sur la scolarisation.....	145
VI-2-3- Faciliter l'accès à la propriété foncière et crédibiliser le titre foncier.....	146
VI-2.4. Décentralisation de la gestion foncière.....	147
VI-2.5. Mieux gérer les déguerpissements.....	148
CONCLUSION GENERALE.....	150
BIBLIOGRAPHIE.....	153
ANNEXES.....	i
TABLE DES MATIERES.....	xxx