



ESJ Humanities

## Contribution a la Sécurisation Fonciere en Milieu Rural Camerounais: Le cas de la Commune de Koutaba (Ouest-Cameroun)

*Mediebou Chindji*

Département de Géographie, Université de Yaoundé I, Cameroun

[Doi:10.19044/esj.2022.v18n7p68](https://doi.org/10.19044/esj.2022.v18n7p68)

Submitted: 15 December 2021

Accepted: 17 February 2022

Published: 28 February 2022

Copyright 2022 Author(s)

Under Creative Commons BY-NC-ND

4.0 OPEN ACCESS

*Cite As:*

Chindji M. (2022). *Contribution a la Sécurisation Fonciere en Milieu Rural Camerounais: Le cas de la Commune de Koutaba (Ouest-Cameroun)*. European Scientific Journal, ESJ, 18 (7), 68. <https://doi.org/10.19044/esj.2022.v18n7p68>

### Résumé

Ce travail se propose d'analyser la sécurisation foncière rurale dans la Commune de Koutaba à l'Ouest-Cameroun. La croissance démographique et les mutations socio-agricoles placent les ressources foncières au centre des enjeux socio-économiques pour la survie de ceux qui vivent du travail de la terre. C'est dans ce contexte qu'il se pose le problème de la sécurisation des terres à des fins d'exploitation économique. L'objectif de cette étude est d'analyser les enjeux de la sécurisation des terres rurales dans la Commune de Koutaba. La méthodologie appliquée dans ce cas est centrée autour de la revue des littératures existante, les observations de terrain et les interviews menées auprès des institutions en charge des questions foncières et agricoles. Les principaux résultats de cette étude indiquent que: (1) la recherche de la paix sociale et la mise en place des investissements agricoles sont les véritables enjeux de la sécurisation foncière; (2) la sécurisation foncière est une solution pour rentabiliser les investissements agricoles; (3) de nombreuses entraves institutionnelles et socio-économiques entravent le processus de la sécurisation foncière rurale. Des réformes multiformes sont nécessaires pour rendre la sécurisation foncière plus durable et limiter les conflits fonciers qui sont néfastes pour la paix sociale.

**Mots-clés :** Sécurisation foncière, investissement socio-économique, conflits fonciers

## **Contribution to the Analysis of Land Tenure Security in Cameroonian Rural Area: The Case of Koutaba Council (West- Cameroon)**

*Mediebou Chindji*

Département de Géographie, Université de Yaoundé I, Cameroun

---

### **Abstract**

This paper focuses on analyzing the rural land tenure security in the Koutaba municipality in West Cameroon. Demographic growth and socio-agricultural changes place land resources at the center of socio-economic issues for the survival of those who live off the land. It is in this context that the problem of securing land for economic exploitation arises. The objective of this study is to analyze the challenges of securing rural land in the municipality of Koutaba. The methodology applied in this case is centered around the review of existing literature, field observations, and interviews, which was conducted with institutions in charge of land and agricultural development. The main results of this study indicate the following: (1) the search for social peace and the implementation of agricultural investments are the real issues of land tenure security; (2) land tenure security is a solution to make agricultural investments profitable; (3) numerous institutional and socio-economic obstacles hinder the process of rural land tenure security. Multi-faceted reforms are therefore necessary to make land tenure security more sustainable and to limit land conflicts that are harmful to social peace.

---

**Keywords:** Land tenure security, socio-economic investment, land conflicts

### **Introduction**

La sécurisation foncière est un ensemble de processus où les mesures, les stratégies et les outils sont mises en œuvre par les propriétaires terriens pour bénéficier de leurs droits sans aucune contestation par les tiers (Basserie & Aquino, 2011). Sécuriser les ressources foncières est une logique pour les acteurs multiformes du monde agricole ou non de bénéficier pleinement et en toute sécurité des investissements socio-économiques qui ont pur support la terre : les activités agricoles et pastorales en sont les cas les plus illustratifs. La commune de Koutaba située au centre du plateau bamoun (Ouest-Cameroun) jouit de nombreuses potentialités socio-économiques et naturelles favorables à l'intensification des activités de production agricole. Ces précédents atouts favorisent par ailleurs l'accaparement foncier par les nouvelles élites économiques qui investissent dans l'agriculture. Ces dernières

années, les nouvelles formes de résidentialité dans les campagnes, les migrations de retour et l'essor du vivrier marchand et du maraîcher mettent autant de pression sur le foncier rural. Les travaux de Yemafouo (2010) et de Tchekoté (2019) illustrent à suffisance ces précédents constats sur ces facteurs socio-économiques qui renchérissent les enjeux du foncier en campagne. Pour faire face au phénomène de pression sur le foncier rural dans la Commune de Koutaba, les ruraux optent pour la sécurisation du foncier. L'un des enjeux socio-économiques de cette sécurisation foncière est de permettre une durabilité des investissements agricoles. Les travaux de Niese Foning et al. (2015) tendent à démontrer la corrélation qui existe entre la sécurité foncière et la productivité agricole. Les ressources foncières étant un important capital qui a permis à certains pays d'atteindre un niveau de développement satisfaisant (Le Roy, 2007), d'où l'intérêt de sa sécurisation.

La sécurisation foncière est une incitation pour les acteurs à valoriser leurs terres. En milieu rural ou urbain, la sécurisation foncière est devenue un outil incontournable pour la libre exploitation des terres, l'accroissement de augmenter la production ou encore la lutte contre les conflits fonciers qui entravent le développement local. La sécurisation foncière au Cameroun se heurte à beaucoup d'obstacles qui sont parfois d'ordre institutionnel et socio-économique. Ces obstacles contexte ne favorisent pas l'immatriculation foncière des terres rurales. A titre d'illustration, à peine 5% des ruraux au Cameroun détiennent des titres fonciers qui constituent l'un des outils légaux de la sécurisation foncière (INS, 2008). La sécurisation foncière est un atout pour les producteurs qui veulent rentabiliser leurs efforts et pérenniser leurs investissements sans aucun risque d'être expulsé de leur parcelle comme le souligne (Lavigne, 2018).

Plusieurs travaux ont abordé le foncier au Cameroun: Tchekoté et al. (1999) ont analysé la complexification des nouveaux enjeux fonciers en Afrique subsaharienne; Gonné et al. (2006) ont identifié les principaux foyers et les causes des conflits fonciers au Nord-Cameroun, Lavigne (1998) a identifié les principales politiques foncières pour l'Afrique rurale tout en cherchant à réconcilier les pratiques, la légitimité et la légalité dans la gestion durable du foncier; Fotsing (1984) dans ses travaux démontre la « *genèse et l'évolution des structures foncières en région Bamiléké* », etc. Toutefois la problématique de la sécurisation foncière au Cameroun a été très peu abordé par les auteurs (Mopé, 2000), mais certaines études ont réalisées au niveau continentale africain (Le Roy et al., 1986; Lavigne, 2018) ne peuvent être transposées directement sur toute l'étendue du territoire camerounais en général et plus précisément dans la Commune de Koutaba qui a aussi certaines spécificité. Ce travail analyse les enjeux de la sécurisation foncière et cherche aussi à identifier les obstacles qui l'entravent. Ainsi, quels sont les principaux enjeux de la sécurisation foncière rurale au Cameroun? Quelles sont les

entraves et les stratégies pour renforcer cette sécurisation foncière en milieu rural Camerounais? La réponse à ces trois principales préoccupations constituera l'ossature de ce travail.

### **Methodologie**

Pour analyser le phénomène de la sécurisation foncière dans les campagnes camerounaises à l'instar de la Commune de Koutaba, la mobilisation des données primaires et secondaires ont été nécessaires. Ainsi donc, la méthodologie autour de cette étude s'est structurée autour de deux principaux points : la revue des littératures suivie de la consultation des archives des administrations publiques et privées en charge des questions agricoles et foncières et les enquêtes socio-économiques auprès de 150 exploitants agricoles choisis de façon aléatoire dans la zone d'étude. Les villages concernés par les enquêtes de terrain sont constitués des paysanneries de Koutié, Koupa -Kagnam et de Didango. Ces villages sont caractérisés par leur dynamisme dans les activités agro-pastorales qui génèrent souvent d'incessants conflits fonciers. Le processus de lecture des différents éléments paysagers ont permis d'établir les cartes thématiques liées à l'objet de cette étude. La Figure 1 présente la localisation de la zone d'étude.

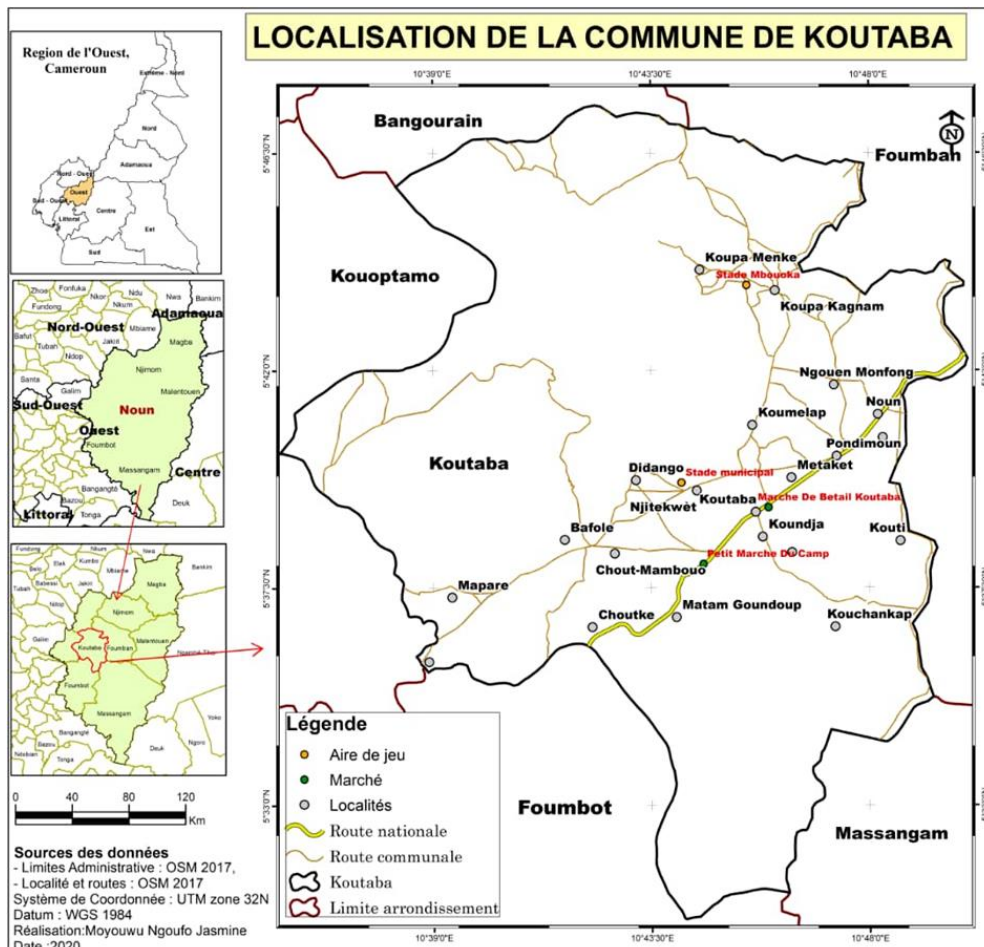


Figure 1. Localisation de la Commune de Koutaba

## 1. Les enjeux socio-économiques de la sécurisation foncière et les multiples droits d'accès à la terre dans la Commune de Koutaba

La Commune de Koutaba est un important bassin de production agricole qui attire de nombreux producteurs issus de diverses origines géographiques. La terre étant un facteur de production suscite de nombreuses convoitises. Les enjeux socio-économiques poussent les exploitants ruraux à sécuriser le foncier dans un contexte des droits multiples d'accès.

### 1.1. Les droits multifformes d'accès aux ressources foncières rurales au Cameroun

Au Cameroun, l'accès aux ressources foncières au Cameroun est régi autant par le droit coutumier qui repose sur les lois ancestrales que par le droit positif introduit par la colonisation. Ces deux pratiques juridiques

s'enchevêtrent et rendent complexe le processus de sécurisation foncière en zone rurale.

Le droit coutumier des contrôles des terres rurales est basé sur le droit d'usage et le droit à la hache. Ce droit est presque non écrit et se manifeste par l'acceptation des usages selon les principes traditionnels. Le législateur reconnaît ainsi aux communautés coutumières et populations autochtones les droits d'accès et d'exploitations des ressources naturelles sur leurs terres. La loi forestière du 20 janvier 1994 en est une parfaite illustration. Le droit d'usage est une sorte de reconnaissance de l'usufruit d'une personne sur une « terre vacante ». Ce droit donne la possibilité aux ruraux d'exploiter des parcelles relevant du domaine national, sans toutefois en être les véritables propriétaires au sens juridique du terme. L'article 3 de la loi n°N59-47 du 17 juin 1959 stipule que « *sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur toutes les terres à l'exception de celles qui font partie des domaines publics et privés, définis par la législation et de celles qui sont appropriées selon les règles du Code Civil ou du régime d'immatriculation* ». Cette précédente loi est un outil juridique qui reconforte les ruraux dans le processus d'acquisition foncière au Cameroun. Ce droit d'usage, renforcé par les articles 8 et 15 de l'ordonnance de 1974 admet que les communautés peuvent jouir et bénéficier des ressources qu'elles tirent du domaine national de première catégorie. Ces populations aux termes de cette ordonnance ne peuvent s'adonner à des transactions commerciales, mais peuvent immatriculées ces terres. Les ruraux qui occupent les parcelles du domaine national font aussi valoir leur « droit à la hache » ou droit du premier occupant qui constitue la forme la plus ancienne de l'appropriation foncière dans l'Afrique traditionnelle. Ce droit est fondé sur l'usage continu des ressources foncières pour les activités socio-économiques en milieu rural (Le Roy, 2007). Selon les estimations de l'Institut National de la Statistique (INS, 2008), près de 95% des ruraux au Cameroun bénéficient des droits fonciers coutumiers sur les parcelles qu'ils exploitent contre seulement 5% ayant un titre de propriété à l'instar du titre foncier. Le droit de hache est toutefois en pleine régression du fait d'une forte compétition foncière, même dans les espaces jadis non convoités.

Le droit moderne de gestion foncière est pour sa part, de la colonisation. Il est essentiellement écrit, contrairement au droit coutumier et s'adosse sur l'immatriculation foncière comme unique source d'accès à la propriété foncière légale. La détention d'un titre foncier confère aux titulaires ou requérants le droit de propriété exclusive sur une parcelle pour en bénéficier de l'usufruit. Les outils modernes de la sécurisation foncière comme le titre foncier, sont rarement utilisés par les producteurs ruraux au Cameroun. Ces outils d'ordre juridique, attestent de la certitude que les droits fonciers d'un tiers ne seront pas contestés sur une parcelle, du moins théoriquement. Mais

dans la pratique, certaines parcelles ayant bénéficiés des droits de propriété moderne ne sont pas exemptes de contestations.

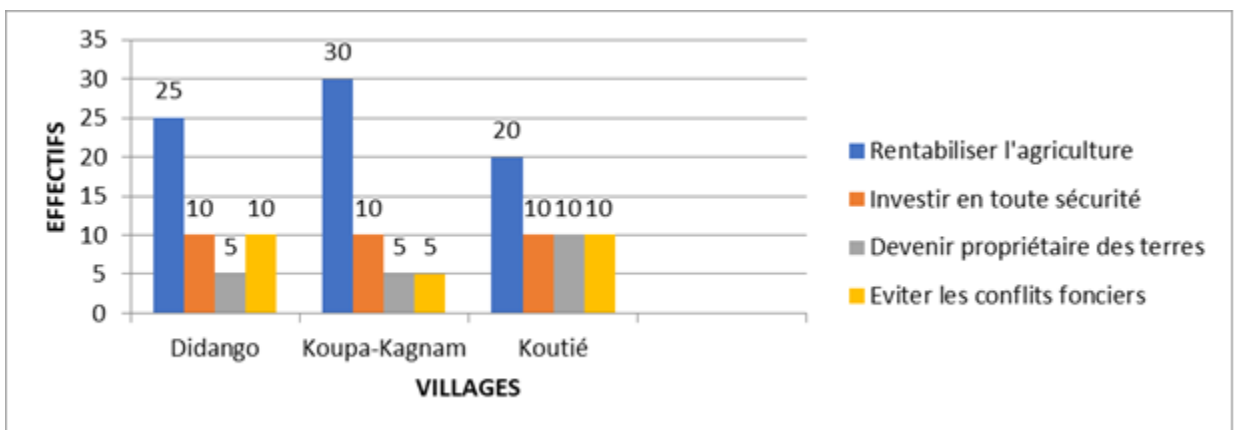
## 1.2. Les enjeux de la sécurisation des terres rurales au Cameroun

L'accès aux ressources en terre est indispensable pour la pratiquer les activités socio-économiques en milieu rural. La sécurisation foncière se positionne comme un facteur du développement durable de l'agriculture, tant elle met en lumière les enjeux multiples.

### 1.2.1. L'assurance d'une productivité agricole durable et substantielle comme enjeu de la sécurisation des terres rurales

L'assurance d'une productivité agricole durable est l'un des enjeux de la sécurisation foncière rurale au Cameroun. La productivité agricole est menacée dans un contexte d'insécurité sociale, d'où la quête des stratégies paisibles d'accès au foncier rural. Les investissements ruraux rentables ont besoin d'un environnement paisible où les outils juridiques et cadastraux permettent de sécuriser le foncier. Certaines études tendent à démontrer l'impact négatif de l'insécurité foncière sur la productivité agricole dans certaines zones au Cameroun comme le souligne Niese Foning et al. (2015). L'insécurité foncière, qui se manifeste par les conflits multiformes entre les producteurs ruraux tend à les décourager à investir, d'où la baisse de la performance du secteur agricole (Feder & Noronha, 1987) et Niese Foning et al. (2015). La Figure 2 illustre les mobiles socio-économiques qui poussent les ruraux à opter pour la sécurisation foncière.

Figure 2. Mobile du choix de sécurisation foncière par les ruraux



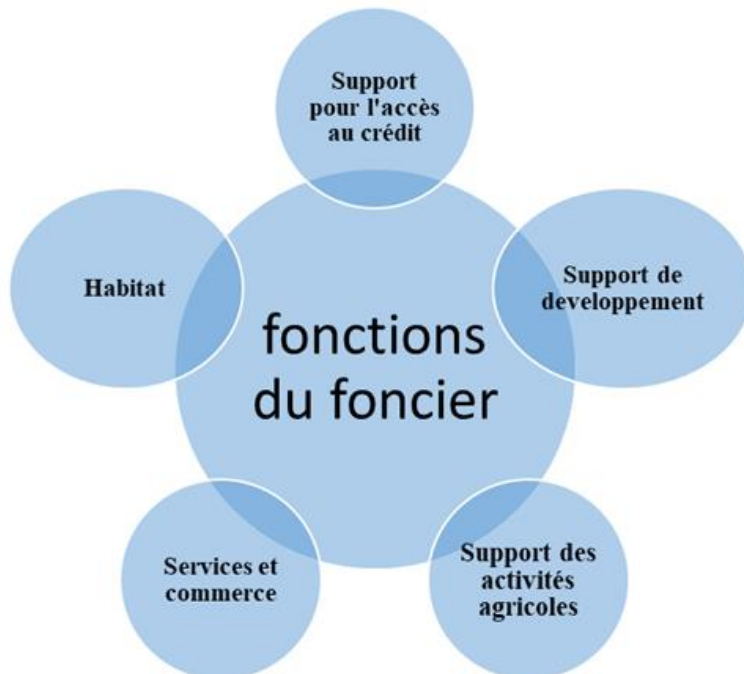
Source: Enquêtes de terrain (2021)

Les mobiles du choix d'option pour la sécurisation foncière dans la Commune de Koutaba sont multiples:

- La rentabilisation des activités de production agricole constitue l'une des logiques qui poussent 50% des ruraux à opter pour la sécurisation foncière;
- Les producteurs (20%) sécurisent aussi le foncier pour réaliser les investissements économiques en toute sécurité;
- Pour devenir de véritables propriétaires terriens, 13.33% des ruraux préfèrent la sécurisation foncière pour éviter des convoitises et s'assurer de la durabilité des investissements dans leurs parcelles;
- L'irruption des conflits fonciers dans les bassins agricoles de la Commune de Koutaba pousse les paysans à sécuriser le foncier par différents moyens par 16.66% des paysans.

En effet, les ressources foncières rurales sont le socle du développement de toute activité en milieu rural comme ailleurs. Dans le monde rural camerounais les producteurs participent activement au développement de production rurale pour nourrir les familles et subvenir à d'autres besoins (Photo 1). Les principales fonctions des ressources en terre sur le plan socio-économique sont contenues dans la Figure 3.

**Figure 2.** Principales fonctions du foncier rural au Cameroun



Source : Conception Nanfack (2020)

Ces principales fonctions aux ressources foncières poussent les ruraux à sécuriser leurs terres pour garantir une production durable. L'insécurité sur



l'accès au foncier constitue en effet un véritable obstacle au développement agricole. Il en est de même des conflits fonciers dont ses manifestations sont multiples (Tableau 1). Les causes des conflits fonciers sont multiples en milieu rural au Cameroun:

- La croissance démographique qui accélère la pression sur le foncier et favorise l'exploitation des zones géographiquement sensibles comme les vallées inondables et les pentes escarpées;
- Les atouts agro-écologiques d'un espace peuvent le prédisposer à être victime d'incessants conflits fonciers. Ces espaces fertiles et moins occupés sont très sollicités pour l'agriculture.
- La forte demande urbaine en produits vivriers et maraîchers met aussi la pression sur les terres agricoles. Le système monocultural était plus pratiqué, cède progressivement place à la polyculture. L'aire des champs est un paramètre à intégrer, car dans une même parcelle, les cultures sont talonnées de près par les autres. Ce contexte crée une forte compétition foncière;
- Les crises identitaires et la mauvaise hospitalité des autochtones envers les migrants agricoles engendrent aussi des conflits fonciers en zone rurale.

**Photo 1.** plantation paysanne en association culturale



Source : enquêtes de terrain (2021)

La Photo 1 montre un champ en association culturale. La mise en culture des morelles noires et du bananier-plantain permet aux paysans d'assurer la sécurité alimentaire et les fonds issus de la vente des produits agricoles constituent un facteur d'amélioration des conditions de vie.

La Commune de Koutaba constitue un espace privilégié pour l'occurrence des conflits fonciers à cause de nombreux facteurs comme la

pression foncière, l'accaparement des ressources foncières par les élites traditionnelles et économiques, l'engouement que suscite l'agriculture maraîchère pour l'approvisionnement des villes, les migrations de retour, les tensions entre agriculteurs et éleveurs.

**Tableau 1.** Récapitulatifs des manifestations des conflits fonciers dans la commune de Koutaba (Ouest-Cameroun)  
eff= effectif des répondants

Villages	Manifestation des conflits fonciers						Total	
	Empiètement sur le domaine du voisin		Revendication d'une portion de terre		Dégâts causés par les bétails sur les cultures		Eff.	%
	Eff.	%	Eff.	%	Eff.	%		
<b>Koutié</b>	25	50	15	30	10	20	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>Koupa-kagnam</b>	30	60	10	20	10	20	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>Didango</b>	15	30	10	20	25	50	<b>50</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>46.6</b>	<b>35</b>	<b>23.33</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>150</b>	<b>100</b>

Source: Enquêtes de terrain (2021)

Les conflits fonciers se manifestent de plusieurs manières dans les différents bassins de production agricole des Terres de l'Ouest-Cameroun. Dans ces espaces conflictuels près de 46.6% des producteurs en litiges se disputent une portion de terre avec empiètement régulier sur la parcelle du voisin. Les conflits agro-pastoraux ne sont pas du reste dans certains villages proches des savanes à forte potentialité en pâturage. Tous ces conflits liés aux enjeux de l'exploitation des ressources en terre dans les zones rurales constituent une véritable gangrène sociale mettant en péril la sécurité des producteurs tout en limitant tout investissement durable en campagne.

### 1.2.2. La sécurisation foncière comme moyen d'accès au crédit d'investissement agricole

Le financement du secteur rural à travers l'octroi des crédits d'investissement est l'une des conditions idoines pour sortir le monde rural de la pauvreté ambiante. C'est dans cette logique que les producteurs ruraux sollicitant les crédits bancaires s'évertuent à sécuriser leurs ressources foncières afin de les utiliser comme garantie lors des transactions avec les établissements financiers. Dans ce contexte les titres de propriété deviennent des hypothèques pour obtenir un crédit agricole permettant aux producteurs de participer à la modernisation des activités de production agricole. Les banques ne peuvent financer les investissements agricoles dans le cas où les parcelles ne disposent pas de titres fonciers. Cette situation est soulignée comme l'une des obstacles qui freinent à l'éclosion de l'agriculture dans presque tous les pays tropicaux à l'instar du Cameroun. Selon Audrey

Brulé-Françoise et al. (2015) l'inadéquation entre l'offre et la demande de crédit agricole impacte négativement sur la productivité rurale

Dans l'ensemble, la sécurisation foncière est incontournable pour tout développement rural durable. C'est dans cette logique que les producteurs ruraux implémentent différentes stratégies et outils pour sécuriser leurs parcelles.

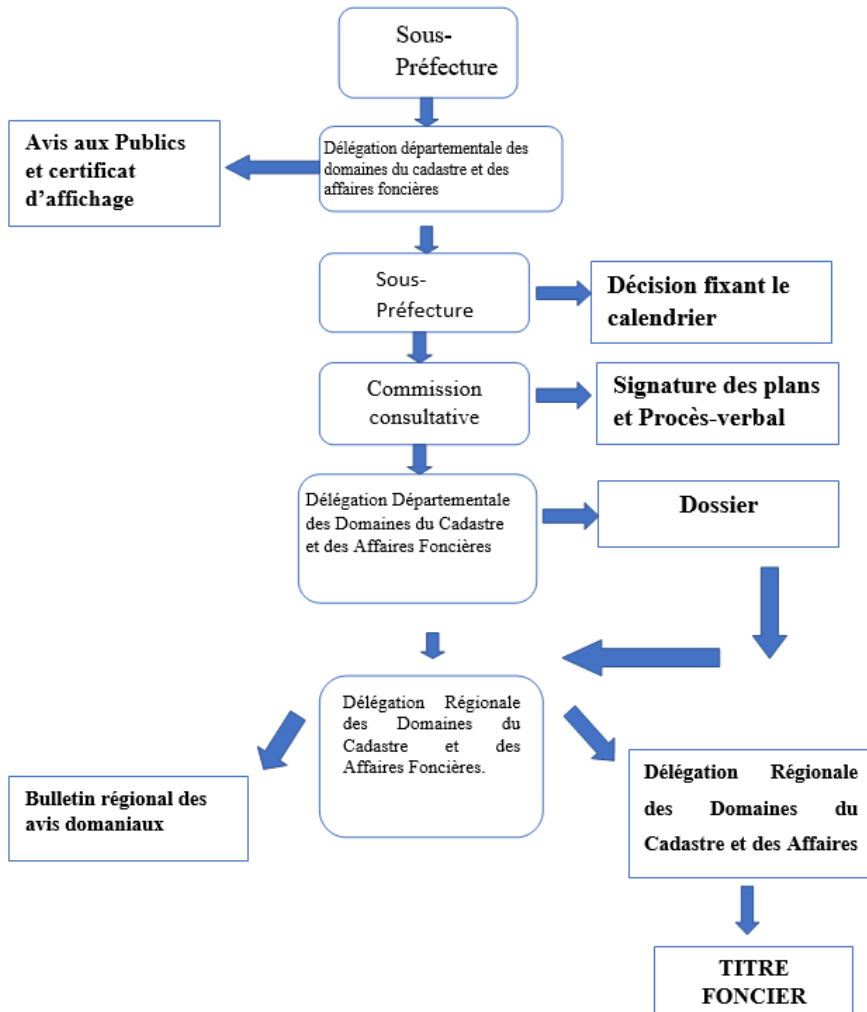
## **2. Les différentes stratégies de la sécurisation foncière rurale au Cameroun**

Une panoplie de stratégies et d'outils permettent de sécuriser les terres rurales au Cameroun: le titre foncier et les pratiques informelles ou traditionnelles de sécurisation foncière.

### **2.1. La sécurisation foncière via les titres de propriété: l'exemple du titre foncier**

Selon la FAO (2003), la sécurisation des droits d'accès au foncier est une stratégie appliquée par les différents propriétaires des parcelles pour éviter toute contestation susceptible de porte atteinte à l'intégrité de la surface des parcelles. Certains ruraux qui ont côtoyé le droit positif optent plutôt pour la titrisation de leurs parcelles. Pour cela ces producteurs doivent se soumettre aux procédures administratives d'obtention des titres fonciers par la procédure d'immatriculation directe (Figure 3). Cette procédure conduit à la délivrance aux requérants d'un titre foncier appréhendé d'après Tchapmegni (2008) comme un document administratif qui consacre l'acte de puissance de propriété d'une parcelle et confère au détenteur le droit d'exploitation légale.

**Figure 3.** Procédure d'obtention du titre foncier au Cameroun



Source : Délégation départementale du MINDCAF du Noun

Le titre foncier est un outil légal et administratif de la sécurisation foncière au Cameroun. Le processus pour l'obtention de ce document passe par plusieurs étapes. L'article 544 du code civil dresse quelques prérogatives de ce document en ces termes : « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». Ces principales étapes sont très fastidieuses pour près de 95% des ruraux qui ne manifestent aucun engouement pour la titrisation des terres. Mais le titre foncier ne garantit pas totalement la sécurité foncière dans un contexte de multiplicité des droits de gestion des terres en milieu rural. Certains titres fonciers sont attaqués dans les juridictions compétentes et contestés par les riverains. Les producteurs ruraux pratiquent

d'autres stratégies de sécurisation foncière sans se référer aux injonctions du droit moderne.

## 2.2. Les stratégies de sécurisation foncière rurale au Cameroun

Les stratégies coutumières de sécurisation foncière rurale sont pour la plupart du domaine des droits coutumiers non écrits. Ces stratégies permettent aux ruraux de faire valoir les droits de propriété sur leurs parcelles. Ces stratégies ou pratiques sont dans bien des cas des étapes préliminaire pour l'engagement d'un titre de propriété légal. Il s'agit notamment de:

- **La sécurisation par le renforcement des liens de relations sociales** qui se manifeste surtout entre les propriétaires terriens (autochtones ou chefs coutumiers) et les exploitants à qui il ont cédé les parcelles par fermage ou le métayage. Le renforcement des liens sociaux s'opère dans le cadre d'amitié et d'unions de mariage entre les autochtones et les migrants. Ces derniers profitent de cette situation pour sécuriser l'accès au foncier comme le témoigne un migrant rencontré : *« je suis arrivé dans ce village (koutié) étant célibataire et sans champ pour les activités agricoles. Quelques mois plus tard, j'ai décidé de prendre pour épouse la fille du chef de village. Ce dernier m'a offert gracieusement une parcelle de terre à titre de don et mon lien avec la famille du chef est un facteur de ma sécurisation foncière »*
- **L'achat des parcelles par un tiers avec le certificat de vente** signé devant une autorité coutumière est aussi une forme de sécurisation foncière dans les campagnes. L'acte d'achat permet de consolider la propriété foncière de l'acheteur et par conséquent il peut sans contrainte assurer les investissements dans sa parcelle;
- **La sécurisation foncière via la mise en valeur à l'instar de l'agroforesterie**: la plantation d'arbre est une autre stratégie de sécurisation foncière dans les campagnes au Cameroun. En pays bamoun, seuls ceux qui sont les propriétaires des parcelles disposent des droits coutumiers de planter les arbres. Par ailleurs, les arbres qui servent à matérialiser les limites des parcelles pour éviter son empiétement par les voisins. C'est à cet effet que Moyouwu Ngoufo (2021, p.113) *« Ainsi, l'arbre n'est donc pas planté pour seulement des besoins économiques, mais aussi dans le but de prévenir les situations d'insécurité foncière. Car très souvent l'exploitant plante quelques pieds d'arbres pour seulement marquer une présence durable. »*. Dans la Commune de Koutaba l'arbre le plus couramment utilisé est constitué des eucalyptus qui n'ont pas de signification particulière pour les locaux. L'espèce appelée *Dracaena fragrans* ou " *arbre de la paix* " permet aussi de matérialiser les limites des terres (Photo 2). Cette plante symbolisa aussi la paix entre les habitants du village.

**Photo 2.** La plante *Dracaena fragrans* servant de matérialisation des limites



Source : wikipédia.org

La plante *Dracaena fragrans* est une plante chlorophyllienne qui sert à matérialiser les limites entre les parcelles de terre dans la commune de Koutaba. Elle est considérée par les locaux comme un outil de sécurisation foncière.

Les outils légaux et informels de sécurisation des terres rurales au Cameroun permettent de prévenir l'insécurité foncière qui débouche le plus souvent sur d'incessants conflits. Ces précédents phénomènes constituent autant de freins à l'épanouissement des activités agricoles dans un environnement où persistent les obstacles à la sécurisation foncière.

### **3. Les obstacles à la sécurisation foncière rurale au Cameroun**

La complexité du cadre juridique en matière de sécurisation des terres est renforcée par la présence d'un environnement hostile à l'immatriculation des terres. En effet, les Camerounais dans leur écrasante majorité sont très liés à leur terre et aux pratiques traditionnelles en matière du droit foncier. Ils manifestent des réticences coutumières à toute modernisation de la gestion du foncier national. Ces populations du fait de leur encrage socio-culturel ne manifestent peu d'intérêt pour la titrisation des terres. Les principales causes de cette réticence sont multiples et sont soulignées par Ndam (2016):

- Les frais des travaux topographiques et cadastraux sont inaccessibles pour l'immense majorité des ruraux qui sont financièrement démunis. Ces frais sont acquittés par l'usager à la caisse des domaines territorialement compétente sur présentation de l'ordre de versement ou de l'état de cession établi par le service habilité à cet effet (Tableau2);
- L'attachement des ruraux à la gestion coutumière du foncier freine l'engouement des populations rurales à opter pour les formes légales de sécurisations foncières;

- La mainmise des autorités traditionnelles sur la terre: dans l'imagerie de la plupart des Camerounais, les autorités traditionnelles sont les « *propriétaires et détenteurs* » des terres de leurs fiefs. Dans ce cas, les populations éprouvent très peu d'intérêt à s'adresser aux services administratifs en matière foncière;
- La méconnaissance de la réglementation en vigueur: au Cameroun l'éducation et la sensibilisation juridique en matière foncière est très défailante. Les populations rurales et mêmes urbaines ne sont pas toujours au courant des procédures à suivre pour l'immatriculation des terres.

**Tableau 2.** Les frais des travaux topographiques et cadastraux au Cameroun

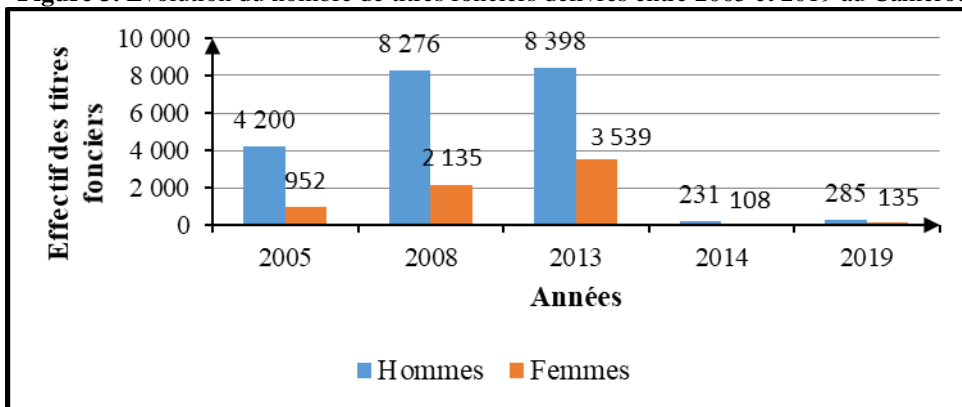
TYPES DE TRAVAUX	TYPES D'OPERATIONS	VALEUR EN F CFA
<b>TRAVAUX TOPOGRAPHIQUES</b>	Bornage d'immatriculation d'un terrain situé dans le périmètre urbain	25000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à 5000m <sup>2</sup>
	Bornage d'un terrain hors du périmètre urbain	-25000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à un hectare - 50000 F CFA pour une superficie comprise entre 5 et 10 hectares
	Divers travaux planimétriques : rétablissement et suppression des limites, vérification et rectification des limites	-un droit fixe de 25000 F CFA avant toute descente sur le terrain -5000 F CFA par borne reconstituée
<b>TRAVAUX ALTIMETRIQUES</b>	Ce groupe concerne les relevés avec points cotés et éventuellement le traçage des courbes de niveaux	-35000 F CFA pour une superficie inférieure ou égale à 1000m <sup>2</sup> -700 F CFA par are supplémentaire pour une superficie supérieure à 1000 m <sup>2</sup>
<b>TIRAGE DE PLANS DE BORNAGE PLANIMETRIQUE</b>	Format 21 x 31 cm	150 F CFA par tirage
	Format 26 x 37 cm	250 F CFA par tirage
	Format 37 x 52 cm, etc.	300 F CFA par tirage
<b>TIRAGE ET CESSION DE PLANS SPECIAUX</b>	Feuille de plan cadastral 105 x 75 cm	10000 F CFA par tirage
	Fiche de point géodésique de canevas national	3000 F CFA par tirage
	Fiche de triangulation locale	1000 F CFA par tirage

Source: Décret n° 2005/481 du 16 décembre 2005

Au Cameroun, les populations rurales sont très pauvres dans l'ensemble pour s'acquitter des frais des travaux topographiques et cadastraux.

Selon les études de l'INS (2008), près de 52.1% des populations rurales vivent sous le seuil de pauvreté. Cette situation de paupérisation socio-économique est préjudiciable à entreprendre toute opération de sécurisation moderne des terres qui nécessite des coûts financiers énormes. De nombreux dérapages sont souvent observés lors de ces travaux qui font souvent objet de beaucoup de corruptions. L'immatriculation des terres draine peu de citoyens au Cameroun à cause des coûts élevés et de certains dysfonctionnements. La Figure 3 dresse un état des lieux du nombre des titres fonciers délivrés au Cameroun entre 2005 et 2019.

**Figure 3.** Evolution du nombre de titres fonciers délivrés entre 2005 et 2019 au Cameroun



Source: Nanfack (2020) d'après les données du Ministère des Domaines, de Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF)

La Figure 3 indique le nombre des titres fonciers délivrés aux populations du Cameroun entre 2005 et 2019. L'analyse de cette figure montre un faible engouement que manifestent les populations pour la titrisation des terres. En près de 12 années seuls 28,249 citoyens ont pu obtenir les titres fonciers délivrés par l'autorité compétente. Cette situation de léthargie qui caractérise les populations pour la sécurisation des terres via l'établissement des titres fonciers témoigne une fois de plus la réticence manifestée par certains acteurs qui y accordent moins d'intérêt du fait des obstacles déjà suscités. L'on observe aussi la différence au du niveau du genre : les femmes détiennent de moins en moins de titres fonciers par rapport aux hommes du fait des pesanteurs socio-économiques et culturels qui fragilisent l'accès des femmes à la propriété foncière. Pour le pays bamoun où se trouve la Commune de Koutaba, la situation est presque semblable qu'au niveau national en termes de l'effectif des populations qui détiennent le titre foncier (Tableau 3).



**Tableau 3.** Evolution des titres fonciers par ménages entre 2012 et 2014 en pays Bamoun

Années	2012	2013	2014	Total
Nombre moyen de titres fonciers établis	115	92	233	440
Ratio/ménage	0.14%	0.11%	0.28%	0.53%

Source: Adapté des données du MINDCAF & INS, 2017, d'après Moyouwu Ngoufo (2021)

Le Tableau 3 présente l'évolution des titres fonciers par ménages dans le pays bamoun entre 2012 et 2014. Entre 2012 et 2014 près de 440 titres fonciers ont été établis dans tout le département. Ces statistiques sont faibles au vu du potentiel foncier que regorge le pays bamoun par rapport à d'autres espaces de la région de l'ouest- Cameroun. Or la titrisation des terres agricoles est une forme moderne de sécurisation foncière. Mais la majorité des citoyens au Cameroun ne s'empresse pas toujours pour l'établissement des titres fonciers. C'est dans ce contexte que Tchapmegni (2008) souligne que le titre foncier semble d'intérêt pour la majorité de la population camerounaise Il devient alors difficile que l'utilisation et la mise en valeur rationnelle des ressources en terre soient réalisables.

## Discussion

La sécurisation foncière est un enjeu important pour le développement agricole dans les campagnes de nombreux pays du Sud. Les terres agricoles dans ces campagnes sont âprement convoitées par les producteurs qui entrent souvent en conflit pour le contrôle des ressources foncières. La Commune de Koutaba qui dispose de nombreux atouts socio-économiques et physiques attirent les producteurs des autres contrées dans un contexte de fortes compétitions pour les ressources foncières. Cette situation pousse certains ruraux à opter pour la mise en œuvre d'une panoplie de stratégies de sécurisation foncière comme cela se passe aussi dans d'autres pays. A titre d'illustration, Neya (2007) pour le cas des zones agricoles du Burkina-Faso souligne que les migrations agricoles vers le Sud-Ouest du pays engendrent d'incessants conflits fonciers qui poussent les acteurs multiformes à implémenter des logiques pour sécuriser le foncier. L'une des stratégies concerne l'implication des chefs traditionnels dans la résolution des conflits et la titrisation des terres. Ces précédentes stratégies sont aussi mises en œuvre dans la Commune de Koutaba par les producteurs. Une étude réalisée par Moyouwu Ngoufo (2021) dressant un récapitulatif des différentes manifestations des conflits dans la commune de Koutaba corrobore certains de nos résultats quant à l'identification des mobiles et des solutions pour endiguer les conflits fonciers.

Les paysanneries agricoles du plateau bamoun comme celles d'ailleurs dans les pays tropicaux sont caractérisées par de profondes mutations qui impactent sur la question foncière. En analysant ces différentes mutations,

Tchekoté (2019) souligne que « *l'introduction de cette propriété individuelle, combinée à la croissance de la population et la crise économique qui a ébranlé nombre de pays africains au cours de la décennie 1980, ont accentué la compétition foncière et la pauvreté de ceux des ménages ruraux qui accèdent de plus en plus difficilement à la terre* ». Dans ce contexte la forte compétition foncière due à la croissance démographique et à l'essor du vivrier marchand sont les principaux facteurs qui poussent les ruraux à privilégier la sécurisation foncière pour amoindrir les conflits (Moupou, 2010). Les zones rurales camerounaises dans l'ensemble font face à la dualité d'une législation foncière qui peut prêter à multiples confusions pour gérer les questions foncières. Plusieurs droits fonciers se superposent et s'enchevêtrent, tout en complexifiant l'architecture socio-juridique de la sécurisation foncière dans les zones rurales dans un contexte de l'affaiblissement de l'Etat. Lavigne et al. (1998) estiment que la superposition de plusieurs droits fonciers fragilise les Etats africains qui peinent à contrôler et à résoudre les conflits liés à la gestion des ressources en terre. Ces auteurs soulignent que « *pendant longtemps, l'Etat moderne, à travers ses représentants locaux, s'est substitué aux autorités locales dans ce rôle – limitant ainsi l'ampleur des affrontements – mais son affaiblissement actuel s'accompagne souvent d'affrontements fonciers violents* ». Les études du Centre international pour l'Environnement et le Développement (CED, 2020) montrent aussi que la mauvaise superposition des différents droits fonciers en cours dans le milieu rural camerounais favorise l'insécurité foncière, qui peut être résolue selon les conclusions de ces études par « *un besoin urgent de renforcer la reconnaissance légale des droits coutumiers afin de répondre à des défis nouveaux et anciens* ». La complexité du régime foncier traditionnel tire ses fondements du fait de l'intégration de plusieurs paramètres qui s'articulent autour du pouvoir, la richesse (ou les revenus) et les significations (ou les identités et les discours de la légitimation sociale) comme le souligne Shipton et Goheen (1993). Dans les pays africains le droit d'usufruit sur les terres exploitées et non immatriculées sont reconnus par les normes juridiques, mais toutefois, le patrimoine foncier appartient à l'Etat pour sa régulation. Face à cette dualité, Bonnet (2001) souligne que l'Etat devient fragile dans un contexte culturel où les héritages historiques confèrent aux systèmes fonciers coutumiers une certaine complexité dans une large diversité de pratiques locales au sein d'un même pays. Ce contexte est largement favorable à l'émergence des conflits fonciers dans les espaces agricoles des pays tropicaux comme celui de la Commune de Koutaba. C'est dans cette perspective que Chappmegni (2010) propose « *une invitation faite au gouvernement camerounais en vue d'ouvrir un débat de société en prélude à toute nouvelle réforme des institutions chargées de la résolution des conflits fonciers* ».

Pour éviter d'incessants conflits fonciers dans les zones comme celle de Koutaba, la sécurisation des droits fonciers est une donnée fondamentale pour rentabiliser les activités de production agricoles et réduire la pauvreté en milieu rural. A cet effet, les travaux de la Banque Mondiale (2017) soulignent « *La reconnaissance des droits fonciers est essentielle pour stimuler l'investissement et la croissance, en particulier dans les domaines de l'agriculture et de l'infrastructure ; elle permet aussi de lutter contre les expropriations et les migrations forcées et contribue ainsi à la résilience des pays et de leur population face aux chocs.* ». Les enjeux socio-économiques des activités agricoles sur les Hautes -Terres de l'Ouest-Cameroun sont largement responsables de la saturation et de la pression foncières. En pays bamiléké par exemple, Tchékoté et al. (2018) pensent que les différents acteurs dans le contexte de la monétisation du foncier, développent « *des stratégies pour demeurer propriétaires terriens* » et la sécurisation foncière est l'une de ces stratégies durables de contrôle des ressources en terre. Ces stratégies de gestion moderne des terres agricoles ne doivent pas se limiter seulement à l'application du régime foncier moderne, mais plutôt « *la nécessité de mettre sur pied, de concert avec les parties prenantes, des mécanismes de gestion des terres rurales* » (Tchawa, 2020). L'une des recommandations de cette étude va en droite avec les travaux de Moupou (2010, op.cit) qui estiment que la « *La sécurisation foncière est une solution pratique aux problèmes fonciers au Cameroun. Elle passe par des droits reconnus, mais pas nécessairement par un titre* ».

La sécurisation foncière permet la reconnaissance des droits d'exploiter une parcelle en toute quiétude. Elle permet aux producteurs ruraux de rentabiliser les ressources foncières par les investissements multiformes. En milieu rural camerounais plusieurs stratégies permettent aux paysans de sécuriser leurs parcelles. L'un des meilleurs outils de sécurisation foncière demeure le titre foncier qui est établi de commun accord avec la participation des acteurs multiformes, y compris les voisins immédiats de la parcelle. Toutefois, la sécurisation des terres rurales par l'obtention du titre foncier rencontre beaucoup d'obstacles qui découragent plus d'un. Pour améliorer la situation de la sécurisation foncière des zones rurales au Cameroun quelques solutions sont envisagées: l'accompagnement administratif et financier des ruraux pour l'établissement des titres fonciers; la simplification des procédures d'obtention des titres fonciers; l'instauration d'un dialogue permanent entre les populations, la formation des populations sur la maîtrise du code foncier, etc. Toutes ces mesures ne seront efficaces que si l'Etat met en place une politique foncière qui lève l'ambiguïté entre le droit foncier positif et le droit coutumier.

## References:

1. Audrey, B.F., Benoît, F., Dupaigne, B. F., Marie-José N. T., Caroline, R., & Claude, T. (2016). Le crédit à l'agriculture, un outil-clé du développement agricole, in *Techniques Financières et Développement* 2016/3-4 (n° 124), pages 35 à 52.
2. Banque Mondiale (2017). Pourquoi la sécurisation des droits fonciers est un enjeu important, en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr)
3. Basserie, V. & D'Aquino, P. (2011). Sécurisation et régulation foncières : des enjeux aux outils. Quelques obstacles à la cohérence des politiques, in *pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest*, fiche pédagogique en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr)
4. Bonnet, B. (2001). Problématique foncière et gestion des ressources communes. IRAM, Porto Alégre. 8p.
5. Centre international pour l'Environnement et le Développement (CED) (2020). Sécuriser les droits fonciers au Cameroun : ce qui n'a pas marché et ce qu'il faudrait faire, en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr)
6. *Dauvergne, S. (2011). Les espaces urbains et périurbains à usage agricole dans les villes d'Afrique subsaharienne (Yaoundé et accra) : une approche de l'intermédiation en géographie*, thèse pour l'obtention du diplôme de docteur en géographie de l'ENS de Lyon, 390p.
7. Feder, G. & Noronha, R. (1987). Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa, *World Bank Observer* 2 (May): 143-69.
8. *Gonné, B. & Seignobos, C. (2006). Nord Cameroun, les tensions foncières s'exacerbent. Grain de Sel n°36 : 16-18.*
9. Institut National de la Statistique (2008). Conditions de vie des populations et profil de pauvreté au Cameroun en 2007 Rapport principal de l'ECAM 3. Institut National de la Statistique. 145p.
10. Lavigne, D.P., Boujou, J., & Le Roy, E. (1998). Stratégies foncières et aménagements de bas-fonds au Sahel. Comprendre et prendre en compte les enjeux fonciers dans une démarche d'intervention. Rapport final de la recherche. Paris, GRET, 1998/06. 183 p.
11. Lavigne, D.P. (2018). Les politiques de formalisation des droits fonciers ruraux : essai de caractérisation des démarches, fiche pédagogique en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr)
12. Le Roy, E., Le Bris, & Crous, B. (1986). La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables, Karthala, 388p.
13. Leroy, E. (2007). Le mystère du droit foncier Sens et non-sens d'une politique volontariste de généralisation de la propriété privée de la terre dans le décollage des économies des sociétés du Sud, dans Christoph

- Eberhard, Enjeux fonciers et environnementaux. Dialogues afro-indiens, Pondichéry, Institut Français de Pondichéry, 2007, p 57-88.
14. Moupou, M. (2010). La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun, in Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politique au Cameroun, pp 65-82.
  15. Mope, S. J. (2000). *Systèmes fonciers coutumiers et politiques foncières au Nord-Ouest Cameroun*, in Lavigne Delville Ph., Toulmin C. et Samba Traoré Gérer le foncier Rural en Afrique de l'Ouest. Paris : Karthala, pp 81-102.
  16. Moyouwu, N. Y. (2021). Migrations agricoles et conflits fonciers dans la Région de l'ouest – Cameroun : cas de l'arrondissement de Koutaba, mémoire de master 2, Université de Yaoundé I, 158p.
  17. Nanfack, T.Ch. (2020). Genre et accès à la terre dans la commune de Mbankomo, mémoire de Master2 en géographie, Université de Yaoundé I, 147p.
  18. Ndam, I. (2016). Dynamiques agricoles et mutations socio-spatiales dans le contexte d'un développement local en pays bamoun (Ouest-Cameroun), thèse de Doctorat / Ph.D, Université de Yaoundé I, 460p.
  19. Neya, S. (2007). Les problèmes fonciers en zone de front pionnier agricole : cas de la Deregoué dans la province de la Comoé, Université de Ouagadougou - URF/SH-département de géographie, Juin 2007.
  20. Niée, F. M, Ambagna, & Fonfo, S. (2014). L'incidence de la sécurité foncière sur la productivité des ménages agricoles camerounais, in [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net)
  21. République du Cameroun (2004). Décret n° 2005/178 du 27 mai 2005 portant organisation du Ministère des Domaines et des Affaires Foncières.
  22. République du Cameroun (1959, 1974). Loi n°N59-47 du 17juin 1959 du code foncier et Ordonnance n° 74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial.
  23. Shipton, P. & Goheen, M. (2011). Introduction. Understanding African Land-Holding: Power, Wealth, and Meaning, Published online by Cambridge University Press: 07 December 2011.
  24. Tchawa, P. (2020). Gouvernance foncière dans les zones rurales, in rapport atelier de sensibilisation/formation sur la revue des curricula sur le foncier en Afrique centrale Dschang, 9 – 13 novembre 2020.
  25. Tchapmegni, R. (2008). Le contentieux de la propriété foncière au Cameroun, thèse de Doctorat Université de Nantes. Faculté des droits et Sciences politiques, 532 p.
  26. Tchapmegni, R. (2010). « *mécanismes de résolution des conflits fonciers au Cameroun* » pp. 143-154 in Nkankeu, F. et Bryant, C. (éds)

- 2010, Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun, Université de Montréal, 341 p.
27. Tchékoté, H., Nguedia, M.M., & Siyapdje, E.C. (2018). Appropriation foncière, pratiques agricoles et enjeux environnementaux à Bafou-Nord dans les monts Bamboutos (Ouest Cameroun), Patrimoine, environnement et développement : sens et contresens pour l'espace rural en Afrique, in revue belge de géographie, en ligne [www.google.fr](http://www.google.fr)
  28. Tchokote, H. (2019). Introduction générale : des héritages aux nouveaux enjeux fonciers, Complexification des nouveaux enjeux fonciers en Afrique subsaharienne, quelques expériences de l'Afrique du Centre et de l'Ouest, pp17-23.
  29. Yemmafouo, A. (2010). Morcellement et concentration foncière : des réalités complexes à l'Ouest -Cameroun : cas du département des Bamboutos, in Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économico-politiques au Cameroun, département de géographie, Université de Montréal, pp25-39.