

UNIVERSITE DE YAOUNDE 1

\*\*\*\*\*

FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES  
HUMAINES

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

UNITE DE RECHERCHE ET DE FORMATION  
DOCTORALE EN SCIENCE HUMAINE

\*\*\*\*\*

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

\*\*\*\*\*

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE 1

\*\*\*\*\*

FACULTY OF ARTS, LETTERS AND  
SOCIAL SCIENCES

\*\*\*\*\*

POST GRADUATE SCHOOL FOR THE  
SOCIAL AND EDUCATIONAL  
SCIENCES

\*\*\*\*\*

DOCTORAL RESEARCH UNITE FOR  
SOCIAL SCIENCES

\*\*\*\*\*

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

\*\*\*\*\*



**MARGINALISATION DES FEMMES À L'ACCÈS AU  
FONCIER ET IMPACT SUR LE DEVELOPPEMENT  
DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>er</sup>**

Mémoire rédigé et présenté pour l'évaluation partielle en vue de l'obtention du diplôme, de  
**Master en Géographie**

*Spécialité: Marginalité, stratégies de développement et mondialisation*

Par :

**TOUVENO TINDA Eitel Paula**  
*Licenciée en géographie physique*  
*Matricule 150658*



**Supervisée par:**

**Dr. MEDIEBOU CHINDJI**  
*Chargée de cours*

**Septembre 2022**

# SOMMAIRE

DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS .....	iii
LISTES DES ABREVIATIONS ET DES ACRONYMES .....	iv
LISTE DES TABLEAUX.....	v
LISTE DES PHOTOS.....	vi
LISTE DES FIGURES.....	vii
RESUME.....	viii
ABSTRACT.....	ix
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 1 ETAT DU FONCIER ET FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DE LA TERRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup> ....</b>	<b>39</b>
1.1. LES FONDEMENTS ET MECANISMES DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ET MODERNES DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	40
1.2. ACTEURS TRADITIONNELS DE GESTION FONCIERE ET PROCÉDURE TRADITIONNELLE D'ACCÈS AU FONCIER .....	45
1.3. LES MÉCANISMES MODERNES D'ACCÈS À LA TERRE.....	47
1.4. DUALITE ENTRE LE DROIT FONCIER COUTUMIER ET LE DROIT FONCIER MODERNE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	53
1.5. FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DES TERRES DANS LA COMMUNE.....	67
<b>CHAPITRE 2 : IMPLICATION DU GENRE À L'ACCÈS À LA TERRE ET LES IMPACTS SUR LE DÉVELOPPEMENT DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup></b>	<b>75</b>
2.1. MODE D'APPROPRIATION DES TERRES SELON LE GENRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	75
2.2. MODE D'APPROPRIATION DE TERRE SELON LE GENRE EN ZONE URBAINE.....	81
2.3. L'IMPLICATION DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	88
2.4. LES IMPACTS DE L'INEGAL ACCES DES TERRES SUR LE DEVELOPPEMENT DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	90
<b>CHAPITRE 3: IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR LES DYNAMIQUES CULTURELLES ET ENVIRONNEMENTALES DANS COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup> .....</b>	<b>100</b>
3.1. IMPACTS CULTURELS DE L'INEGAL AU FONCIER SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	101
3.2. IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR L'ENVIRONNEMENT.....	105
3.3. RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS.....	111
3.4. TEST DE VERIFICATION ET DE VALIDATION DES HYPOTHESES DE RECHERCHE.....	116
CONCLUSION GENERALE.....	123
BIBLIOGRAPHIE .....	125
ANNEXES .....	128
TABLE DE MATIÈRES.....	136

## DEDICACE

A ma famille :

- Sœur partie trop tôt,
- À mes parents **TOUVENO DJOH PHILEMENON** et **NADEKE EPSE TOUVENO JACQUELINE** pour tout leur sacrifice et leur encouragement qui ont forgé ma détermination dans les études

## REMERCIEMENTS

Toute œuvre humaine dénuée à la perfection est toujours réalisée grâce à la participation active ou passive des personnes autres que l’auteur de cette œuvre. Il convient à cet effet de remercier les personnes qui ont œuvré de près ou de loin à la réalisation de notre mémoire de recherche sanctionnant le diplôme de Master.

Nos chaleureux et sincères remerciements en premier lieu vont à l’endroit de notre Directeur de mémoire, le **Docteur MEDIEBOU CHINDJI Rose** qui nous a permis de bénéficier de son encadrement, les conseils prodigués, la patience, la confiance qu’elle nous a témoigné ont été déterminé dans la réalisation du travail de recherche.

Nous remercions également tous les enseignants du département de Géographie de l’Université de Yaoundé 1, avec qui nous avons acquis des connaissances pratiques tout au long de notre cursus académique dans cette institution universitaire et qui nous ont initiés à la recherche. Sans l’application active de leur mission pédagogique, notre travail de recherche aujourd’hui n’aurait pas été possible et mené à son terme.

Nous tenons à témoigner toute notre reconnaissance aux personnes suivantes, pour leur aide dans la réalisation de ce mémoire : **Mme ANDIOLO Denise**, ma seconde maman, pour son soutien moral, matériel et financier ; **Mlle ASSALE Sophie** pour son soutien financier, ses conseils et ses encouragements multiples ; **Mlle ABOKO TOUVENO Joys** pour les encouragements, **Mlle AYIE SANGA Aurélie** et **M. MBARGA Denis** pour leur aide dans la réalisation du travail du terrain ; **M. SANGA BENG Gustave**, mon grand-père pour tout son soutien moral et ses encouragements.

Nous tenons également à remercier tous nos amis, connaissances, que ceux dont les noms n’ont pas été cités ici ne se sentent pas offusqués car je ne saurais être exhaustif sur les apports interminables des uns et des autres dans la réalisation de ce travail de recherche.

## LISTES DES ABREVIATIONS ET DES ACRONYMES

<b>AOAEEA</b>	:	Association Ouest africaine pour l'Évaluation Environnementale
<b>BM</b>	:	Banque Mondiale
<b>BUCREP</b>	:	Bureau central de recensement et d'étude de la population
<b>CEDAW</b>	:	Convention sur l'élimination de toutes formes de discriminations à l'égard des femmes
<b>CMCI</b>	:	Commission missionnaire chrétienne internationale
<b>DSRP</b>	:	Document stratégique pour la réduction de la pauvreté
<b>FAO</b>	:	Food and Agriculture Organization
<b>FCFA</b>	:	Communauté financière africaine
<b>FIDA</b>	:	Fonds International de Développement Agricole
<b>FMI</b>	:	Fond monétaire international
<b>IIED</b>	:	International Institute for environnement and développement
<b>m<sup>2</sup></b>	:	Mètre carré
<b>MAETUR</b>	:	Mission d'aménagement et d'équipements des terrains urbains et ruraux
<b>MINADER</b>	:	Ministère de l'agriculture et du développement rural
<b>MINAT</b>	:	Ministère de l'Administration Territoriale
<b>MINDCAF</b>	:	Ministère des domaines , du cadastre et des affaires foncières
<b>MINDEVEL</b>	:	Ministère de la Décentralisation et du Développement Local
<b>MINEPIA</b>	:	Ministère de l'élevage, de la pêche et des industries animales
<b>MINRESI</b>	:	Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation
<b>OCDE</b>	:	Organisation de Coopération et de Développement Économiques
<b>PIB</b>	:	Produit intérieur brut
<b>PNB</b>	:	Produit national brut
<b>RGPH</b>	:	Recensement Général de la population
<b>RNB</b>	:	Revenu national brut
<b>SMMD</b>	:	Sommet mondial du développement durable
<b>UN</b>	:	United Nations

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Distribution de la population et des questionnaires d'enquête dans certains quartiers et localités de la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	31
Tableau 2 : Entretiens avec les autorités locales et les personnes ressources. ....	34
Tableau 3 : Outils et usages.....	37
Tableau 4 : les différentes conceptions du foncier ou de la terre en Afrique subsaharienne ...	54
Tableau 5 : Perception de la dualité des droits fonciers modernes et coutumiers dans le règlement des conflits.....	56
Tableau 6 : Répartition par localité des types des conflits fonciers .....	58
Tableau 7 : Motifs et Nombre de plaintes enregistrés au parquet de la ville de Bertoua.....	66
Tableau 8 : Perception de l'héritage des femmes à la terre.....	69
Tableau 9 : Quelques records de superficie des terrains immatriculés dans le centre-ville de la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	71
Tableau 10 : Mode d'appropriation de la terre au sein des quartiers .....	81
Tableau 11 : Cas de méfiance enregistrés .....	95
Tableau 12 : Croisement sur l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune .....	117
Tableau 13 : procédé de calcul de la vérification de la validité de la première hypothèse ...	118
Tableau 14 : croisement l'inégal accès au foncier les inégalités sociales , le retard économique de la commune de Bertoua.....	119
Tableau 15 : procédé de calcul et de vérification de la validité de la troisième hypothèse ...	119
Tableau 16 : croisement entre l'inégal accès au foncier, désautonomisation des femmes et la durabilité environnementale .....	120
Tableau 17 : Procédé de calcul de vérification de la validité de la deuxième hypothèse .....	120
Tableau 18 : Synthèse de la vérification des hypothèses de recherche .....	121

## LISTE DES PHOTOS

Planche 1 : Travail de la commission consultative sur le terrain .....	52
Photo 2: Appropriation de terre par héritage d'une veuve à Kaigama.....	78
Planche 3 : Perception de l'appropriation d'une parcelle de terre par une femme à Kaigama	80
Photo 4 : paupérisation des ménages à Birpondo.....	94
Photo 5: Déforestation d'un espace dans la localité de Kaigama.....	106
Photo 6 : perturbation de l'espace physique.....	108

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	8
Figure 2 : Conceptualisation du Genre.....	17
Figure 3 : Conceptualisation de l'accès à la terre.....	20
Figure 4 : Conceptualisation du développement.....	23
Figure 5 : distribution spatiale du nombre de questionnaires effectifs à administrer. Source: données obtenues à partir du tableau 2.....	32
Figure 6 : Mécanismes d'appropriation traditionnels en % pourcentage.....	44
Figure 7 : Participation des acteurs traditionnels dans la procédure traditionnelle d'accès à la terre.....	47
Figure 8 : Mécanismes modernes d'accès à la terre en % pourcentage.....	50
Figure 9 : procédure générale de l'établissement du titre foncier au Cameroun.....	51
Figure 10 : Zones conflictuelles dans la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	63
Figure 11 : effectivité des instances de résolution des conflits fonciers.....	65
Figure 12 : Répartition du foncier selon le genre (sexe).....	67
Figure 13 : Concentrations foncières.....	72
Figure 14 : Taux d'accès à l'héritage des femmes à Kagaima.....	76
Figure 15 : Accès à la terre par héritage selon le genre.....	79
Figure 16 : Acteurs de gestion de la terre en milieu urbain à Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	82
Figure 17 : Titre foncier de parcelles occupées en zone urbaine.....	83
Figure 18 : Taux d'accès différentiel à la terre entre la femme et l'homme au sein des quartiers.....	84
Figure 19 : Perception de l'équité foncière par les acteurs du développement.....	85
Figure 20 : participation des hommes et des femmes à la gestion foncière.....	86
Figure 21 : Taux de participation des femmes à la gestion foncière à Kaigama.....	86
Figure 22 : la participation de la femme dans la gestion foncière à Mokolo 1.....	87
Figure 23 : Le genre et les principales activités de développement à Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	89
Figure 24 : les activités génératrices de l'économie effectuées sur les terrains de propriété.....	91
Figure 25: les principaux groupes ethniques présents dans la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	101
Figure 26 : Raisons de la venue dans la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> .....	102
Figure 27 : répartition des activités économiques au sein des groupes.....	103
Figure 28 : Perception de l'équité foncière au sein des groupes ethniques.....	104
Figure 29 : Dynamisme des constructions de 1990 à 2020.....	109
Figure 30 : Processus et mécanismes de sécurisation foncière dans un Etat de droit par le biais du « jeu de l'oie ».....	112
Figure 31 : Essai de proposition d'une matrice géodésique de sécurisation foncière au Cameroun.....	114

## RESUME

Les problèmes fonciers dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> sont de plusieurs ordres. Les uns naissent des irrégularités qui entachent le processus de l'accession à la propriété foncière. Les autres découlent de l'exploitation qui est faite de la terre.

Les conflits naissant des irrégularités qui entachent le processus d'appropriation foncière résultent principalement du poids de la tradition en matière d'héritage des terres de façon coutumière. En effet l'usage du droit coutumier foncier reste encore l'apanage des sociétés traditionnelles qui n'attribuent pas les mêmes privilèges à toutes les couches sociales. Les pratiques traditionnelles continuent de priver certaines catégories sociales en l'occurrence les femmes de ce capital indispensable à la production économique qu'est le foncier. Par ailleurs, la législation foncière ambiguë se prête à des interprétations multiformes. La superposition des droits fonciers (coutumiers, étatiques) rend difficile la résolution des conflits, car la loi reconnaît l'égalité et la légitimité en matière d'appropriation et la coutume, elle repose sur des systèmes d'héritage patrilinéaires. Cette ambiguïté des lois donne lieu aux conflits tel que les doubles ventes de terre, les conflits intra générationnels et familiaux. La marginalisation poussée des femmes à l'accès au foncier par le biais des droits fonciers coutumiers en raison des systèmes d'héritage patrilinéaires est aussi affectée par une lourdeur des mécanismes juridictionnels et une longueur des procédures administratives. Les conflits résultant de l'exploitation de la terre se traduisent principalement par, le phénomène de l'accaparement du foncier par certaines couches sociales en l'occurrence les hommes au détriment des femmes. Cet accaparement du foncier a un impact non négligeable sur l'aménagement du territoire. La réponse des pouvoirs publics face en réaction avec la situation est la suspension du titre foncier dans la commune dans la perspective de limiter au mieux les fraudes liées à l'appropriation du foncier.

Le travail de recherche s'appuie de ce fait sur une démarche hypothético-déductive partant de l'hypothèse selon laquelle l'inégal accès au foncier a des effets sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Les données quantitatives et qualitatives recueillies sont obtenues sur la base des questionnaires d'enquêtes et des guides d'entretien.

Il ressort de l'analyse les résultats suivants, l'état du foncier au sein de la commune est conflictuel et est lié à des facteurs endogènes et exogènes. Cet inégal accès au foncier entre les hommes et les femmes a d'une part des impacts socio-économiques non négligeables sur le développement et d'autre part des impacts sur la dynamique culturelle et sur viabilité environnementale.

L'apport de ce travail constitue une piste d'exploration sur les recherches ultérieures s'affèrent au problème de recherche.

**Mots clés** : conflits fonciers, développement, marginalisation, femme

## ABSTRACT

There are several types of land problems in the Council of Bertoua 1er . Some of them are due to irregularities in the process of acquiring land ownership. Others arise from the exploitation of the land.

Conflicts arising from irregularities in the process of land appropriation are mainly the result of the weight of tradition in terms of customary land inheritance. Indeed, the use of customary land law is still the prerogative of traditional societies, which do not attribute the same privileges to all social classes. Traditional practices continue to deprive certain social categories, the case of women, of this indispensable economic production capital which is land. In addition, the ambiguous land legislation lends itself to multiple interpretations. The superimposition of land rights (customary, state) makes it difficult to resolve conflicts, because the law recognizes equality and legitimacy in terms of appropriation and custom is based on patrilineal inheritance systems. This ambiguity in the laws gives rise to conflicts such as double land sales, intra-generational and family conflicts. The extensive marginalization of women from access to land through customary land rights due to patrilineal inheritance systems is also affected by cumbersome jurisdictional mechanisms and lengthy administrative procedures. Conflicts resulting from the use of land are mainly reflected in the phenomenon of land grabbing by certain social classes, in this case men to the detriment of women. This land grabbing has a significant impact on the development of the territory. The response of the public authorities in reaction to the situation is the suspension of the land title in the commune with a view to limiting fraud linked to the appropriation of land.

The research is therefore based on a hypothetical-deductive approach based on the hypothesis that unequal access to land has an impact on the development of the council of Bertoua 1er. The quantitative and qualitative data collected are based on survey questionnaires and interview guides.

The following results emerge from the analysis: the state of land tenure in the commune is conflicting and is linked to endogenous and exogenous factors. This unequal access to land between men and women has significant socio-economic impacts on development and impacts on cultural dynamics and environmental sustainability.

The contribution of this work constitutes an avenue of exploration for further research on the research problem.

Key words: land conflicts, development, marginalization, women

## INTRODUCTION GENERALE

En Afrique subsaharienne en général et au Cameroun en particulier, le foncier est la principale ressource dont dispose de manière séculaire les populations pour survivre, et sur lequel les populations présentes misent pour tenter d'améliorer leurs conditions de vie en l'absence d'un tissu économique et industriel pourvoyeur d'emplois. Dans un tel contexte, la compétition pour l'appropriation du foncier prend toute son importance. Elle s'accroît de jour au lendemain au gré d'une croissance démographique soutenue, des migrations de retours imputables à la crise économique.

Au Cameroun, deux règles gouvernent l'accès à la terre. D'une part, les règles coutumières observées par les communautés villageoises. D'autre part, les textes réglementaires qui fondent le droit moderne. La commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, située dans le département du Lom et Djerem, dans la région de l'Est est le théâtre des conflits fonciers. Ces conflits sont liés à la dualité des systèmes d'appropriation des terres (traditionnels et modernes). A cette dualité, s'ajoute d'autres facteurs comme à la fois endogènes et exogènes comme la croissance démographique galopante, et la marginalisation des femmes. Ces tensions sont d'autant plus exacerbées que la croissance démographique et le développement de projet ne sont pas pensés

La terre, considérée comme la source première d'investissement est mal exploitée. Cette mauvaise exploitation de la terre a pour conséquence le sous-développement dans la commune. En effet, ce sous-développement est perceptible par le faible niveau de vie des populations, la paupérisation des ménages et par le manque d'infrastructures de développement. Cette étude conduite à partir d'entretiens et des groupes de discussion.

Dans ces formes, cette marginalisation épouse les contours d'une contradiction radicale opposant d'une part, une forte implication des femmes dans le processus du développement et d'autre part, le dénuement en matière des droits fonciers. Dans ses fondements, la marginalisation reste articulée à des logiques de reproduction sociale qui instituent et légitiment une relation de subordination entre l'homme et la femme.

Solutionner ces problèmes d'inégalités et d'iniquités du genre dans le domaine du foncier est donc à la fois une exigence du développement et de justice sociale.

## 1. CONTEXTE SCIENTIFIQUE DE L'ÉTUDE

La terre a toujours été reconnue comme une source primordiale de richesse, de statut social et de pouvoir. Elle assure le logement, la nourriture et les activités économiques. Elle est la principale source de revenus et d'emplois dans la plupart des pays du monde en développement .70 à 80% de leurs populations utilisent la terre comme facteur de production de leur activité économique, FAO (2015). L'accès à la terre et aux autres ressources, mais aussi à des services essentiels tels que les services sanitaires et l'électricité, est souvent conditionné par l'accès aux droits fonciers. L'implantation sur une terre et son utilisation constituent un élément central de l'identité des gens et ont aussi de fortes associations spirituelles et culturelles. Ainsi en outre la terre revêt un rôle essentiel aux plans culturel, religieux et juridique.

Dans de nombreuses sociétés, il existe une forte corrélation entre les pouvoirs décisionnels dont jouissent une personne et l'ampleur de son patrimoine foncier. L'intégration ou l'exclusion sociale dépendent souvent du statut d'une personne en matière de droits fonciers. On voit donc que l'accès à la terre est un aspect important du pouvoir décisionnel aux plans familiaux, communautaires et nationaux et que toute notion de développement durable dépend notamment de l'accès aux droits fonciers et de la sécurité de ces droits. Cette importance sans équivoque du foncier dans le développement humain fait qu'il ne pouvait être ignoré des organismes internationaux pour le développement. L'égalité des sexes et l'automatisation des femmes sont au cœur de la vision de l'agenda 2030 qui vise à intégrer une croissance inclusive et durable dans le monde.

Les gouvernements du monde entier ont souscrit des engagements juridiquement contraignants en faveur de l'égalité des sexes et ont mis au point des instruments pour promouvoir les droits des femmes et leur autonomisation. La convention sur l'élimination de toutes formes de discrimination à l'égard des femmes (CEDAW) a été adoptée en 1979. Depuis lors quatre conventions mondiales ont été organisées pour promouvoir les programmes d'action en faveur de la promotion des droits des femmes. Mexico en 1975, Copenhague en 1980, Nairobi en 1985 et Beijing en 1990

Ainsi lors de la Conférence mondiale sur la réforme agraire et le développement, tenue en 1979 au siège de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), les États ont témoigné du caractère universel que l'accès garanti à la terre peut briser le cercle vicieux de la pauvreté et de la dégradation des ressources naturelles. D'autres

sommets qui ont eu lieu dans les années 1990, notamment le Sommet de la terre à Rio de Janeiro, Brésil, en 1992 et le Sommet mondial de l'alimentation à Rome en 1996, ainsi que de ceux du nouveau millénaire, ont vu les gouvernements, les organisations internationales et la Société civile demander systématiquement que l'on améliore l'accès des populations à la terre et aux facteurs de production connexes. Ces derniers sont la technologie, les services financiers, les intrants et les marchés. L'invitation à donner aux populations pauvres les ressources dont ils ont besoin a été réitérée dans les conclusions du Sommet mondial sur le développement durable (SMDD) à Johannesburg, Afrique du Sud, en 2002.

Malgré ces appels internationaux, les africains continuent de souffrir de problèmes d'accès aux ressources foncières. Un nombre croissant de ménages continuent à dépendre, pour leur reproduction sociale, de leur capacité à profiter d'un accès adéquat à la terre. Mais l'inadéquation de l'accès à la terre et son contrôle par la majorité des ménages dépendant directement de la terre et des ressources naturelles pour leur reproduction a conduit à la croissance de la population paysanne et des travailleurs pauvres marginalisés d'Afrique. Un élément de définition de la question contemporaine de la terre en Afrique est assurément les luttes de plus en plus nombreuses pour l'accès et l'utilisation de la terre, et la multiplication d'efforts pour réclamer des droits à la terre encore aliénés. Ces luttes auront sûrement un impact profond sur le développement économique et la stabilité politique du continent.

Dans les pays au Sud du Sahara, la problématique de l'accès à la terre connote la nuance du facteur genre. En effet une étude menée par l'organisation des nations unies pour l'alimentation indique que dans ces pays moins de 20% des propriétaires terriens sont des femmes, FAO (2010). Ouédraogo (2009) justifie cela en affirmant que : « des facteurs tels : la multiplicité des acteurs et des pratiques dans ce secteur et aux tensions occasionnées par la rareté croissante de la ressource financière, les critères historico-culturels fortement dépendants des rapports sociaux de sexe où la position prééminente de l'homme est de mise, déterminant ainsi les conditions d'accès, le fort taux d'illettrisme des femmes limitent l'accès des femmes à la propriété foncière.»

Au Cameroun, les femmes représentent 50,1% de la population du Cameroun et produisent 70% des denrées alimentaires, RGPH (2006), cependant seulement 8% d'entre elles ont accès à une propriété foncière, FAO (2014). Le Cameroun est un pays essentiellement agricole. L'agriculture offre plus de 60 % des emplois à la population, et contribue en moyenne, à 20% au produit intérieur brut (PIB) national. On observe une

prépondérance dans le secteur de la production végétale (73,31%), suivie de l'élevage et des pêches (17,51%) et des forêts (7,95%). Le gain à l'exportation générée par l'agriculture est estimé à 25% avec comme principaux produits d'exportation. : Le bois, la banane, le thé, le cacao, le café et le caoutchouc, MINADER, (2014). Le secteur élevage est dominé par les ruminants (environ des 4 millions bovins et 7 millions de petits ruminants) ; il est pratiqué sur la quasi –totalité du territoire national et procure des revenus à près de 30% de la population rurale (ministère de la pêche, et de l'élevage). Les produits de la pêche contribuent près du tiers des protéines animales consommées et sa contribution au PIB est de 5%, DSRP, (2002). Concernant l'exploitation des forêts naturelles génèrent environ 28% du total des exportations (Ministère de l'environnement et des forêts). En dépit de l'enjeu important que représente la terre, son accès demeure tributaire cela en raison de la coexistence des droits fonciers (traditionnels et modernes), Tchapmengi (2006). Le système foncier traditionnel est fortement tribalisé et ne permet pas à tous les individus d'en avoir accès. Le système foncier moderne quant à lui est relativement applicable quoi que méconnu par la majorité du terrain.

Dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> la terre est un élément capital pour la production des activités économiques, cependant son appropriation est conditionnée par des facteurs à la fois endogènes et exogènes. Cet inégal accès au foncier est lié aux facteurs à la fois démographiques et socio-culturels. L'explosion démographique autour des années 1990 et les flux migratoires ont entraîné la concentration de la population vers les espaces présentant des potentialités économiques. Une croissance démographique incontrôlée a entraîné une forte demande en matière d'acquisition des terres. Cette forte demande fait naître une multiplicité des acteurs pour le contrôle des ressources foncières. Dans la confusion, on assiste une marchandisation croissante de la terre et à une compétition accrue entre les acteurs. Une des conséquences des conflits fonciers dans la commune est la suspension du titre foncier depuis 2014.

A l'état actuel, les conflits fonciers créent un ralentissement des activités économiques et un climat de méfiance entre les acteurs du développement local. Les tensions actuelles ont un impact considérable sur le processus de mobilisation des ressources. Ces conflits sont par conséquent un véritable frein non seulement pour le développement local mais aussi, ils représentent aussi un enjeu pour le développement durable, sachant que leur tenue ne pourra pas permettre aux générations futures de pour avoir assuré leurs besoins essentiels.

### **1.1. Justification de l'étude**

La justification de la recherche est une partie essentielle qui permet au chercheur de faire part de ses motivations sur les recherches à entreprendre. Dans les pays au sud du Sahara ; le foncier est au cœur des politiques des états. En effet les crises liées au foncier fragilisent l'environnement socio- économique en cela que les droits différenciés selon le genre ont un impact sur la sécurité et de nutrition et sur le développement des activités économiques. L'inégal accès au foncier apparaît donc comme un obstacle au développement en général et au développement local en particulier, et nécessite par conséquent l'intervention de tous les acteurs de la société civile y compris celle de l'Etat.

### **1.2 Intérêt de l'étude**

L'intérêt de l'étude est triple : Académique, scientifique et pratique.

#### **❖ L'intérêt académique**

Au plan académique, cette étude nous initie à la rédaction d'un mémoire de recherche et à l'acquisition des méthodes scientifiques de recherche.

#### **❖ L'intérêt scientifique**

La continuité des travaux dans tous les domaines précis dépend des apports des chercheurs au fil du temps. Pour Kane, 1961 « toute vérité scientifique est provisoire, elle peut être étriquée au fil du temps, la vérité universelle se place à la fin des temps ». Donc la présente étude permet à la communauté estudiantine de continuer des recherches sans difficultés dans le domaine foncier et des développements qui y sont déployés.

#### **❖ L'intérêt pratique**

La présente étude vise à apporter une modeste contribution à l'élargissement du champ de compréhension, d'action et de recherche sur la problématique du genre et du foncier et de leur impact sur le développement local. Elle permet de distinguer sans besoin de superposition les différents droits et modes d'accès au foncier entre les individus, les pouvoirs publics et les pouvoirs traditionnels et la planification des activités économiques dans la commune de Bertoua

La matrice foncière ou géodésique est mise en évidence dans nos travaux afin de préparer une potentielle réforme foncière au Cameroun visant à permettre aux individus d'accéder aisément à la terre et de contribuer activement au développement du tissu économique.

## **2. DÉLIMITATION DE L'ÉTUDE**

La délimitation de la zone d'étude passe par la délimitation temporelle, la délimitation thématique et enfin par la délimitation spatiale.

### **2.1. Délimitation temporelle**

Le cadre juridique foncier du Cameroun date de l'ordonnance de 1974, modifié par différentes lois foncières par la suite. Pour mieux comprendre le problème de l'appropriation des terres et l'impact qu'ils ont sur le développement dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, nous avons retenu la borne chronologique de 2000 à 2020. Ce choix loin d'être anodin se justifie par des multiples raisons, premièrement, cette borne marque le début et l'achèvement du tronçon reliant les villes d'Ayos à celle de Bonis, de cette construction, s'en est suivi un dynamisme des constructions sur cet axe principal qui s'en est suivi jusqu'au sein de la ville Bertoua. Cette course effrénée vers l'appropriation des terres a entraîné de nombreux conflits fonciers qui ont un impact non négligeable sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>.

### **2.2. Délimitation thématique**

Notre thématique intitulée marginalisation des femmes à l'accès au foncier et impact sur le développement dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, développe deux variables qu'il sied de cadrer. Ce cadrage nous a permis d'aborder certains points saillants du sujet et d'advenir aux résultats ci-dessous.

Par genre, nous voulons démontrer les inégalités créées entre les femmes et les hommes. Les pratiques foncières locales marginalisent les femmes dans le processus de l'appropriation des terres, alors que le droit à la terre est un élément essentiel de l'émancipation politique, économique et sociale de ces couches défavorisées. Par accès au foncier, nous voulons faire ressortir les différents modes d'accès à la terre moderne et traditionnel qui animent le jeu foncier dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> et aussi les mécanismes mis sur pied pour pérenniser cet accès. L'accès au foncier par les femmes est une problématique liée à de nombreux enjeux et défis sur le développement non seulement individuel mais prioritairement collectif.

Dans le processus de développement, le principal but recherché est l'amélioration des conditions de vie des populations. Il s'agit de chercher à satisfaire au maximum les besoins

fondamentaux, en l'occurrence la nutrition, la santé, le logement, l'éducation, etc. le développement vise à favoriser les moyens pouvant modifier la qualité et le niveau de vie des populations. (Bret, 2006).

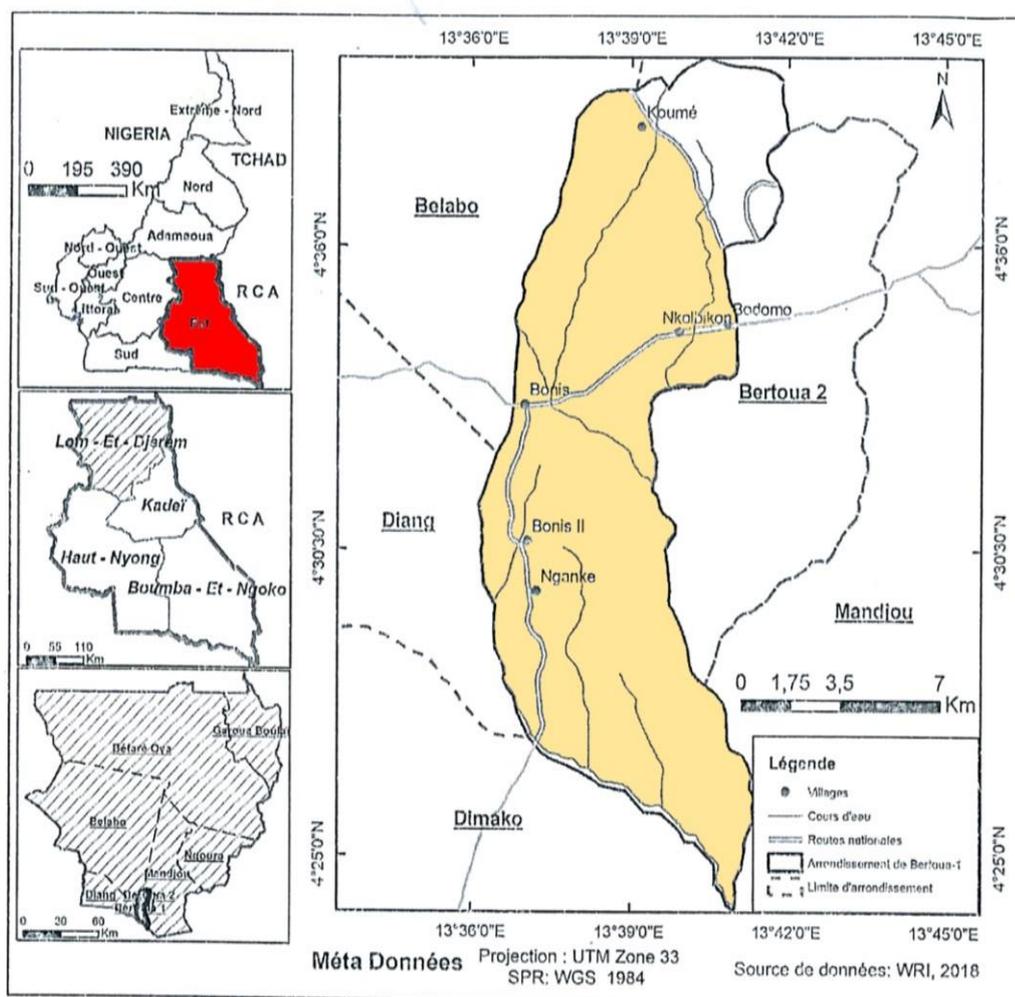
Le développement local est de processus de diversification et d'enrichissement des activités économiques et sociales d'un territoire à partir de la mobilisation et de la coordination de ses ressources et de ses énergies. Il est donc un produit des efforts de sa population, il met en cause l'existence d'un projet de développement intégrant des composantes économiques, sociales et culturelles.

### **2.3. Délimitation spatiale**

La commune de Bertoua 1<sup>er</sup> a vu le jour conformément aux dispositions du Décret N° 2007/115 du 23 Avril 2007. La recherche repose sur les localités de la commune les plus marquées par les conflits fonciers principalement dans les localités de Kaigama, Nganke, Mokolo 1, Mokolo 2, Koume-Bonis, Bonis 1. Son altitude est de 7 17 m et sa superficie est de 100km<sup>2</sup>. Sa délimitation est la suivante :

- ❖ Au Nord par la commune de Mandjou
- ❖ Au sud par la commune de Dimako
- ❖ A l'Est par la commune de Bertoua 2<sup>e</sup>
- ❖ À l'Ouest par les communes de Diang et Bélabo

La commune de Bertoua 1<sup>er</sup> a retenu notre attention du fait de la position stratégique qu'elle occupe au sein de la ville de Bertoua, étant l'une des portes d'entrée de la ville, chef-lieu du département du Lom et Djerem, région de l'Est. Le choix de cadre de travail a été sollicité du fait cette position géostratégique car elle est le principal point focal reliant le tronçon de la nationale numéro dix aux autres pôles locaux de la région



**Figure 1** : Localisation de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

### 3. PROBLEMATIQUE DE RECHERCHE

La problématique inhérente à l'accès au foncier dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est assez préoccupante. En effet, La terre est un facteur important dans le processus de développement, elle constitue le socle du développement d'où l'importance d'assurer sa sécurisation, Tchawa (2014). Son accès demeure cependant conditionné par plusieurs facteurs. L'inégal accès du foncier entre les hommes et les femmes crée autour de la commune des conflits fonciers qui ont un impact non négligeable sur le développement de la commune. Ces conflits tirent leur source principalement de la superposition des systèmes fonciers, les pesanteurs socio-culturelles et les difficultés de mise en application de la loi.

L'analyse spatiale de la commune fait état d'une organisation spatiale mettant en relief l'existence du centre et de la périphérie. La périphérie essentiellement rurale et péri-urbaine

est régie par le droit foncier coutumier qui repose sur les des systèmes d'héritage patrilinéaires. Le centre quant à lui est urbain et est régi par le droit foncier légal. La coexistence de ses deux droits crée un climat d'insécurité foncière tant en zone rurale qu'en zone urbaine. En zone rurale, l'insécurité est perceptible à travers les conflits qui opposent parfois les membres d'une même lignée. Ces conflits opposent principalement les hommes et les femmes en raison du caractère discriminatoire de ces systèmes traditionnels. Ils ont un impact non négligeable sur la production des activités économiques. En zone urbaine par contre les conflits ont entraîné un climat de méfiance entre les acteurs du développement local. Ce climat de méfiance est perceptible à travers l'absence des investissements sur les projets liés au foncier. Cela se traduit principalement par le manque des équipements et des infrastructures de développement, .la superposition des systèmes fonciers a entraîné un accaparement des terres par des tiers, principalement les élites urbaines. Ce phénomène est à l'origine de la sous exploitation de la terre et de la suspension du titre foncier dans la commune.

Outre la coexistence des systèmes traditionnels et modernes fonciers, l'inégal accès au foncier tire également son origine de la pratique des coutumes et des traditions. Aussi bien en zone rurale, péri-urbaine et urbaine, les femmes sont confrontées à des contraintes. L'organisation socio – culturelle des sociétés africaines contemporaines assure à la femme un rôle de secondât par rapport à l'homme. L'usage et le contrôle des terres sont coutumièrement réservé à l'homme, ce qui handicapent les femmes pourtant acteur important du développement local dans la commune, les femmes perçoivent une marginalisation qui prend origine dans les pratiques coutumières essentiellement basées sur un système d'héritage patrilinéaire des terres. Les procédures légales restent encore méconnues de la plupart des parties prenantes et où le respect de la réglementation est entraîné par les différents enjeux. La gouvernance foncière reste anarchique et informelle. Les tensions foncières sont alors récurrentes et mettent à mal la cohésion sociale entre la population, les autorités administratives et traditionnelles. Les efforts locaux ne parviennent donc pas à atténuer les tensions et la cohésion sociale et les opportunités économiques en sont affectées. Comment l'inégal accès au foncier influence t'il sur le développement local dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> ?

#### **4. QUESTIONS DE RECHERCHE**

Les questions de recherche sont des questions formulées dans le but de trouver des réponses au problème posé. Ces questions déclinées en question principale et en plusieurs questions spécifiques. La question principale est englobant tandis que les questions spécifiques soulèvent un aspect précis du problème.

##### **4.1. Question principale**

- Quels sont les effets de l'inégal accès au foncier sur le développement sur le développement dans la commune de Bertoua I ?

##### **4.2. Questions spécifiques**

1. Quel est l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> ?
2. Quel est l'impact social, économique, de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune ?
3. Quel est l'impact culturel et environnemental de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune ?

#### **5. REVUE DE LA LITTÉRATURE**

Cette partie consiste à la présentation des comptes rendus des lectures d'articles, de revues géographiques et des divers ouvrages qui ont permis d'élucider la question de recherche, de construire les pistes et axes de recherche et des analyses. Elle est structurée en des axes thématiques qui essaient d'embrasser la globalité de la thématique.

L'accès à la terre en Afrique subsaharienne est un problème crucial de nos jours, car les changements dans les modes d'occupation et de gestion des terres est un sujet à caution. Divers travaux ont déjà abordé la corrélation entre le genre, le foncier et le développement local. Il est question pour nous en tant que jeune chercheur de les présenter sommairement, de présenter les apports de ses travaux par rapport au travail de recherche. Il est également question de se positionner par rapport à ses diverses approches étudiées. De nos lectures plusieurs approches ont été répertoriées.

### **5.1. La question du genre dans l'accès au foncier**

Dans cette section, nous présentons l'état des connaissances sur les relations du genre en rapport avec la question foncière. C'est une thématique de plus en plus développée dans certains travaux. Les travaux se sont intéressés aux problèmes du genre abordent la question des rapports intra familiaux sous l'angle des inégalités d'accès aux ressources productives entre les hommes et les femmes.

Pour certains auteurs, les inégalités entre les hommes et les femmes relativement à l'accès et au contrôle des terres trouvent leurs fondements dans les systèmes fonciers. Pour eux, même si le droit d'accès à la terre pour les femmes est reconnu, il reste conditionné par le statut matrimonial. En tant qu'épouses, elles acquièrent le droit et l'obligation de cultiver la terre, Moore (1988). Elles peuvent aussi y accéder par don, par prêt à travers un système plus large des relations sociales.

Contrairement aux hommes, les droits dont bénéficient les femmes ne sont souvent que des droits temporaires d'usufruit, Lastarria-Cornhiel (2000). Ces droits sont susceptibles de leur retirés à la fin d'une saison de culture ou en cas de divorce. Par ailleurs, ils s'accompagnent souvent de restrictions : interdiction de planter des cultures pérennes, de céder leurs parcelles à travers des transferts marchands ou de les mettre en gage.

Le manque de droits fonciers complets pour les femmes fait qu'elles sont peu motivées à entreprendre des investissements à long terme pour une production commerciale afin d'en tirer profit, de peur que les chefs de famille ne décident de reprendre la terre ou de l'allouer à une tierce personne, Hillshort (2000). Toutes ces contraintes contribuent donc à expliquer leurs plus grandes vulnérabilités à la pauvreté, Dijoux (2001). La pérennité de leur droit d'usage dépend largement de la qualité des relations qu'elles entretiennent avec les personnes qui les leur délèguent (époux, leur propre famille d'origine ou celle de leurs époux).

D'autres auteurs en particulier Dijoux, (2006 ) soutient que le manque de sécurité de l'accès des femmes à la terre ainsi que la persistance des inégalités entre les hommes et les femmes ne doivent pas être interprétés comme un résultat de l'application d'un droit coutumier inégalitaire.

D'autres facteurs tels que la marchandisation de la terre, les effets des interventions publiques, sont des facteurs qui continuent à accentuer la précarité de la tenure foncière des femmes.

Doka *et al* Mominart (2004) montrent l'accroissement démographique et l'amenuisement des terres sont des facteurs qui conduisent à une redistribution sociale du foncier. Les réajustements qui s'opèrent en vue de rechercher un équilibre social entre les faibles ressources et les bénéficiaires potentiels se font généralement au détriment des femmes et au profit des hommes.

De nombreuses études réalisées dans les pays africains se sont également intéressées aux impacts des politiques d'enregistrement et de délivrance des titres de propriété sur les droits fonciers détenus par les femmes. Ces études montrent que ces programmes, au lieu d'accroître la sécurité de tous les détenteurs des droits, ont plutôt accru l'insécurité foncière des femmes, Plateau (1998). La nécessité de réduire les inégalités du genre, doit tenir compte des droits des femmes afin de promouvoir une égalité dans l'accès aux ressources productives, inscrite dans les politiques foncières des pays africains, Ouédraogo (2000).

La question du genre dans l'accès du foncier, a permis de relever les points saillants de l'inégal accès de la terre entre les hommes et les femmes. Il ressort de cette approche que cet accès est principalement conditionné par la tenue des droits fonciers coutumiers. En effet le droit foncier coutumier qui repose sur un système d'héritage patrilinéaire exclut par quintessence les femmes à l'accès au foncier. La méconnaissance des femmes sur leurs droits, le manque de volonté et de leadership féminin sont d'autres facteurs qui contribuent à cet inégal accès du foncier. La question du genre sur le foncier a principalement pris en compte le poids des pratiques coutumières et locales pour justifier l'inégal l'accès du foncier entre les hommes et les femmes. Cette approche a omis la faible application du droit foncier légal comme autre facteur de cet accès. En effet, le droit moderne foncier qui reconnaît les droits d'héritage des terres sans distinction de sexe reste encore méconnu.

## **5.2. Approche traditionnelle d'appropriation foncière**

L'approche traditionnelle d'appropriation foncière vise à intégrer les réformes du domaine foncier dans les pratiques locales à savoir le droit coutumier et la propriété foncière, Rey (2011). Si le droit local est complexe, il semble néanmoins garantir une sécurité suffisante sur certains espaces pour permettre des investissements productifs, grâce à sa capacité

d'adoption à des facteurs endogènes et exogènes. De plus le droit coutumier sur l'appropriation foncière ; ne présente aucun flou sur aucun espace. Il ouvre l'accès à tous et contribue à la gestion durable des ressources. L'approche traditionnelle a appropriation foncière est constituée de plusieurs droits ; dont les plus en vue sont le droit lignager et le droit individuel. Les droits sont les plus souvent superposés, Cubrillo, (1998) ; Fribault, (2005).

L'objectif de cette approche est de rendre compte de l'attitude décisionnelle d'un détenteur de droit d'espace. Ce droit est souvent fondé sur les préceptes inconnus dans le lignage n'augure pas dans la plupart des cas des horizons clairs pour une convergence vers la propriété, Collins (2008) *et al* Leroy (1997).

L'acquisition des terres reste un panage des individus appartenant au même lignage et restrictif aux allogènes ou étrangers pour ces derniers puissent avoir accès. Il faut une consultation préalable du chef du lignage, Magnant (1986). En passant par la communauté, les individus héritent, soit des parents, des géniteurs, ou soit par attribution ou donation instituée par le chef du lignage. L'étendue de ces parcelles reçues dans ce dernier cas est fonction des activités qui y seront pratiquées et de l'importance familiale de celui qui reçoit la terre au sein du lignage. La valeur attribuée à la terre ici est une valeur patrimoniale et culturelle.

L'approche traditionnelle de l'appropriation des terres a permis d'expliquer les mécanismes traditionnels d'héritage des terres. Cette approche se fonde principalement sur l'héritage par les lignages familiaux. Selon cette approche, l'appartenance à un lignage confère la légitimité à un individu d'exercer tous les droits sur la terre appartenant à ce lignage. Cette approche donne au foncier une valeur commune et traditionnelle.

Le mal dans l'approche traditionnelle de l'appropriation foncière fonctionne en parfaite symbiose dans un espace des sociétés fermées ou qui vivent en relative autarcie. Dans ce contexte actuel de l'évolution des sociétés et surtout avec les ramifications qu'entraîne le développement ce type de système est bien en recul. Il convient de ce fait d'intégrer les droits coutumiers d'appropriation foncière à la réalité des processus de développement local. En effet la condition sine qua non pour le développement local est la mobilisation de tous les acteurs pour la valorisation du foncier et de ses ressources.

### 5.3. Le genre et le développement

Parler du développement, c'est envisager l'équité prioritairement, car les disparités Hommes/Femmes affectent la croissance multisectorielle de nombreux pays en développement. Selon la convention sur l'Élimination de toutes les formes de discriminations à l'égard des femmes adoptées par l'Assemblée Générale des Nations Unies en 1979 « la discrimination à l'égard des femmes » viole les principes de l'égalité des droits, tout en obstruant leur le chemin de toute participation à la vie politique, sociale, économique au même niveau que les hommes.

Un développement « local » ne peut être une démarche de bon sens que si les interconnexions à long terme des enjeux économiques, sociaux et environnementaux sont privilégiées et surtout si l'égalité des genres est établie en amont de toute initiative nationale, internationale, locale et globale comme principe sacrosaint. Il faut nécessairement en vue de l'atteinte à terme des OMD, l'élimination des barrières sociales, culturelles et politiques mettent les femmes dans une posture fatalement désavantageuse et l'implication de tous et de toutes pour un développement durable.

L'intégration des femmes dans les projets de développement favorise ç la fois une prise en compte la mutualisation des distinctions entre les hommes et les femmes. En effet, les hommes et les femmes en raison de leur genre rencontrent des situations différentes qui les obligent à acquérir des savoirs et capacités distinctes, vu qu'ils ont des besoins et des intérêts distincts spécifiques. L'approche genre est en fait comme une grille d'analyse pour prendre en compte la diversité Hommes/Femmes (AOEE, 2011). L'inégalité des genres peut toutefois être corrigée si les droits, les responsabilités et les opportunités des femmes et des hommes sont reconnus et leurs intérêts, leurs besoins, et leurs priorités pris en considération dans un strict respect de leurs différences.

L'apport de notre travail de recherche s'insère dans le sillage de la continuité des travaux antérieurs exploités. Au-delà de la dimension des impacts socio-économiques non négligeables que peut avoir de l'inégal accès au foncier entre les hommes et les femmes sur le développement, les conflits fonciers ont aussi des impacts considérables sur la dynamique culturelle et sur la viabilité de l'environnement. L'exploitation de tous ces éléments constituent l'ossature de notre travail de recherche.

## 6. CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE

### 6.1. Cadre conceptuel

Le cadre conceptuel donne lieu à la mise en lumière des concepts utilisés dans le sujet de recherche. Son cadre opératoire pour donner les déclinaisons des variables, leurs différentes dimensions et leurs indicateurs respectifs.

#### 6.1.1. Le genre

D'un point de vue étymologique, le terme genre vient du latin Genus qui signifie genre, race, famille, origine. Le genre peut donc qualifier quelque chose d'abstrait ou de concret.

Joan Scott (1988), Le genre renvoie à l'organisation sociale de la différence sexuelle. Mais ceci ne veut pas dire que le genre reflète ou met en œuvre les différences établies et naturelles entre les hommes et les femmes : mais plutôt qu'il renvoie à la connaissance qui confère des sens aux différences corporelles. Ce sens varie selon la culture, les groupes sociaux et le temps, car rien de ce qui concerne le corps y compris les organes reproductifs des femmes, ne détermine de façon univoque comment les divisions sociales seront établies.

En sciences sociales et en médecine, le concept du genre est un anglicisme qui désigne le sexe qui a été adopté pour faire référence aux différences non biologiques (psychologiques, mentales, économiques, démographiques) distinguant l'homme et la femme.

Le genre peut désigner le rapport entre les personnes de chaque sexe dans la société. L'on parle alors de « rapport social de sexe » qui peut être qualifié de rapport de pouvoir. Ainsi le genre se définit comme un principe hiérarchique créant des différences (sociales, politiques, économiques) entre les sexes.

En géographie, le concept du genre fait référence aux inégalités créées entre les hommes et les femmes, Mbaha (2014). Le genre associé au concept de l'accès au foncier fait référence aux inégalités créées entre et les femmes dans le processus de l'appropriation des terres.

Pour les nations unies, (2011) la notion de genre renvoie à trois principales dimensions : l'accumulation des dotations (éducation, santé et biens physiques) ; l'utilisation des ressources afin de créer des opportunités économiques qui génèrent des revenus, l'impact

de ces actions sur le bien-être des individus et des ménages. Toutes contraintes affectant l'un ou l'autre de ces aspects se traduit par une réduction du bien-être.

Le rapport de la banque mondiale « Egalité des genres et développement. », (2012) définit le genre comme l'ensemble des attributs sociaux, comportementaux et culturels ainsi qu'aux normes et aux attentes associées au fait d'être un homme ou une femme.

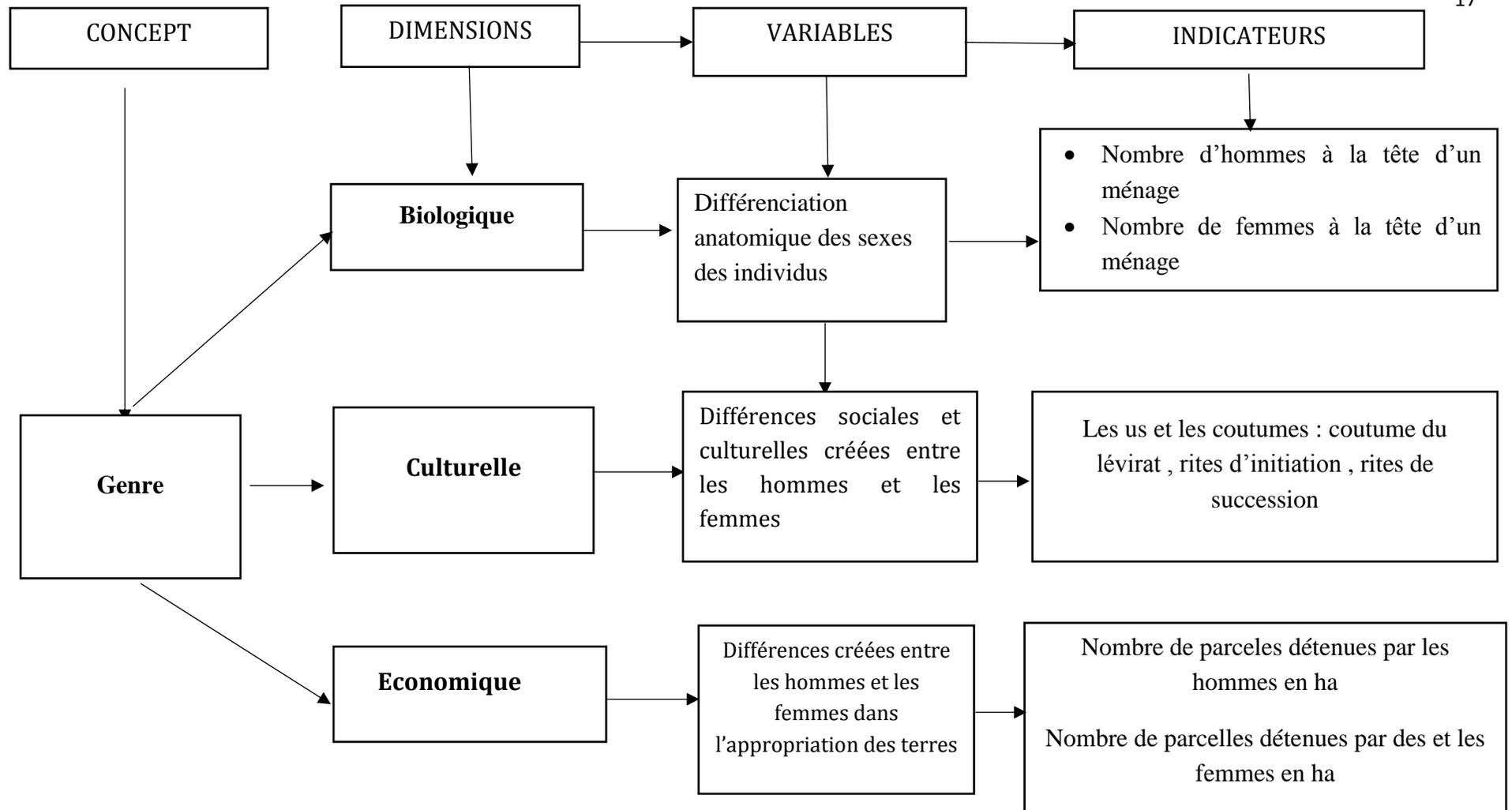


Figure 2 : Conceptualisation du Genre

### 6.1.2. Accès au foncier

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

Le foncier est un concept polysémique. Il fait appel à plusieurs approches qui tentent de lui donner un contenu. C'est un concept issu du latin "fundus" qui signifie "fonds de terre".

Pour le collectif d'auteurs E. Bris, Leroy et al P. Mathieu, le foncier est « l'ensemble des règles définissant les droits d'accès, d'exploitation et de contrôle concernant la terre et les ressources naturelles. Cette acception met l'accent sur la dimension sociale du foncier, rapport entre les hommes et les groupes sociaux.

Pour V. Stamm, le foncier peut se concevoir comme un support et capital intervenant dans la production avec une dimension religieuse, culturelle et affective.

De ce qui précède, il en découle que le foncier est un concept multidimensionnel, il met en jeu les facteurs économiques (la valeur de la terre, l'enjeu économique de son contrôle), des facteurs juridiques (les normes coutumières, le statut légal de la terre et des ressources, des dispositifs législatifs). Des facteurs institutionnels (les instances d'arbitrage, de décision, l'administration foncière), des facteurs techniques (les techniques d'aménagement de l'espace transforment la valeur et parfois le statut de la terre.)

Selon la FAO (Food and Agricultural Organization) et l'IIED (International Institute for Environment and Development) ,(2011) l'accès à la terre est un ensemble des procédés par lesquels les citoyens individuellement ou collectivement acquièrent des droits et des opportunités leur permettant d'occuper et d'utiliser les terres (à des fins économiques et sociales) que ce soit sur une base temporaire ou permanente . Les procédés incluent la participation à des marchés formels et informels. La transmission du droit foncier par héritage au sein des familles et des allocations de la terre par l'Etat et les autorités avec un contrôle sur celles –ci. L'accès à la terre excède donc les droits fonciers au sens juridique du terme.

Les droits fonciers déterminent bien l'accès, en vertu non seulement des droits de propriété totale, mais une série beaucoup plus large (notamment en matière de jouissance). L'accès à la terre est également déterminé par les relations sociales de pouvoir, d'autorité, d'identité sociale, les relations de réciprocité et les liens de parenté et d'amitié. Ces facteurs peuvent creuser le fossé entre le droit légal de jouissance et la possibilité de se prévaloir de ce droit dans sa pratique. L'accès à la terre d'une catégorie de personne en occurrence les pauvres est fondé sur la coutume qui en découle souvent d'une utilisation ancestrale des terres, ou de l'utilisation ancienne d'une terre. Lorsque la ressource se raréfie, elle prend de la valeur, entraîne une superposition des droits et des conflits d'usage et d'accès naissent.

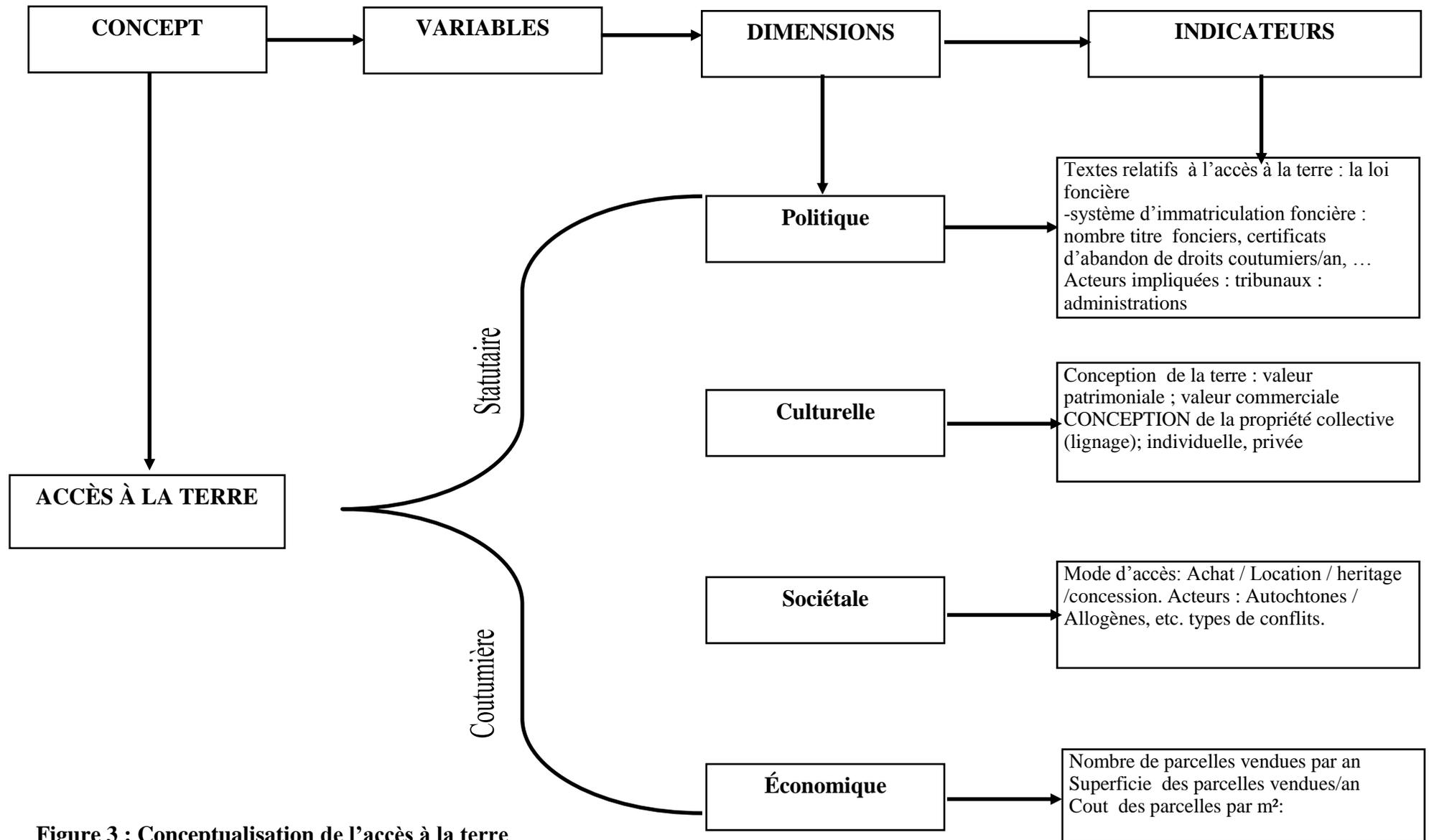


Figure 3 : Conceptualisation de l'accès à la terre

### 6.1.3. Développement

Étymologiquement ; le mot développement est un mot latin composé du préfixe « de » qui signifie cessation, négation et de « Valere » qui signifie voiler, couvrir, envelopper. C'est l'action de faire croître, de progresser, donner l'ampleur, de se complexifier au cours du temps. C'est aussi l'essor, l'expansion.

D'après le dictionnaire le Petit Larousse (2005) le développement est l'action de donner son étendue à quelque chose, c'est l'essor, c'est l'extension d'une chose.

Dans le dictionnaire de géographie, PIERRE GEORGE (2004) définit le développement comme étant « processus tendant à la diffusion harmonieuse des effets de la croissance dans la société entière et à l'acquisition d'une autonomie de croissance impliquant des transformations qualitatives et des modifications de structure sociale et économique »

C'est aussi l'amélioration qualitative et durable d'une économie et de son fonctionnement. Pour les sociologues PENARD et BERNIER, le développement est l'ensemble de processus d'amélioration des conditions de vie des potentiels individus et groupe d'individus.

Le développement est une notion ambiguë appliquée à des situations concrètes, variées et reposant sur des idéologies latentes : évolutionnisme, croyance au progrès, mission civilisatrice de l'occident confondu parfois avec la croissance (notion purement économique) qui est la variation positive de la production des biens et des services dans une économie sur une période donnée, généralement une longue période.

Le développement s'applique aux pays sous-développés impliquant des changements mentaux et sociaux des populations, des modifications des structures économiques et sociales. Il est difficile voire impossible de parler de développement sans faire allusion aux termes de croissance, progrès, évolution qui sont parfois utilisés pour substituer le concept de développement.

Dans le processus de développement en général, le principal but recherché est l'amélioration des conditions de vie des populations. Il s'agit de chercher à satisfaire au maximum les besoins fondamentaux, en l'occurrence la nutrition, la santé, le logement,

l'éducation, etc. le développement vise à favoriser les moyens pouvant modifier la qualité et le niveau de vie des populations. (Bret, 2006).

Selon Xavier GREFFE (2002), le développement est le processus de diversification et d'enrichissement des activités économiques et sociales d'un territoire à partir de la mobilisation et de la coordination de ses ressources et de ses énergies. Il est donc un produit des efforts de sa population, il met en cause l'existence d'un projet de développement intégrant des composantes économiques, sociales et culturelles. Il fera d'un espace de congruité, un espace de solidarité active.

Selon Paul PREVOST (2007), le développement local est un processus grâce auquel la communauté participe au façonnement de son propre environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie de ses résidents. Cette démarche nécessite une intégration harmonieuse des composantes économiques, sociales, culturelles, politiques et environnementales. Cette approche est avant tout un phénomène humain où les projets et l'action, plus que les institutions et les politiques, mobilisent l'ensemble des intervenants de la communauté de chacun.

Dans le cadre de du travail de recherche, nous envisageons l'apport de Paul PREVOST. Cette approche implique premièrement la participation et la cohésion des acteurs déterminants dans le processus du développement local. Elle intègre aussi les composantes économiques, sociales, politiques et environnementales inhérentes à l'amélioration sur un long terme des conditions de vie des populations. Le concept de développement local appelle à un esprit de cohésion, de synergies des acteurs locaux dans le processus de développement.

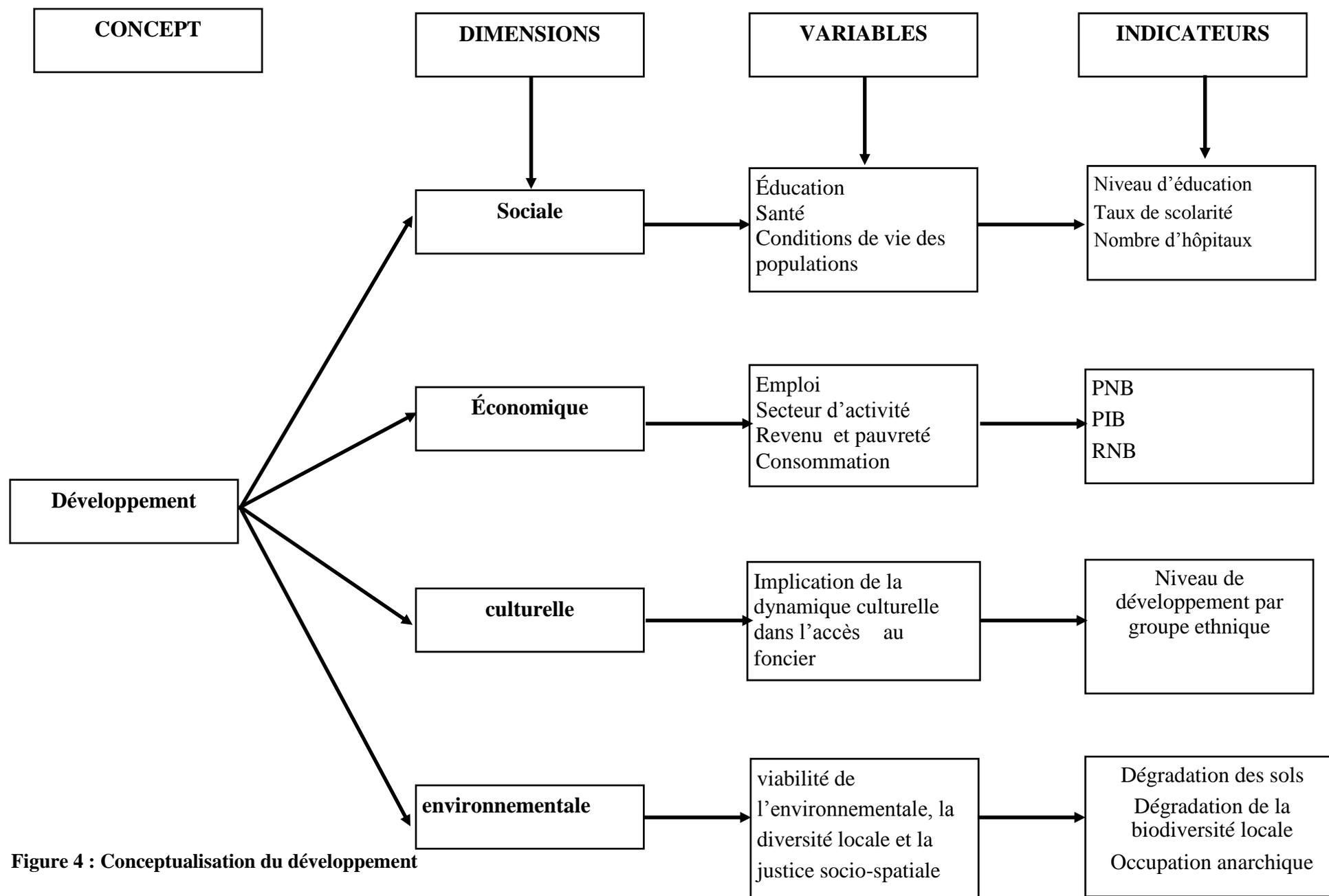


Figure 4 : Conceptualisation du développement

## 6.2. Cadre théorique de la recherche

Une théorie est censée expliquer ou alors confirmer un fait. En effet, dans le cadre de cette étude nous avons fait appel à quelques théories pour nous permettre une meilleure lecture non seulement des rapports sociaux qui existent entre les différents acteurs, entre ces acteurs et la terre, mais aussi pour nous permettre d'appréhender l'espace d'application de cette étude. Le cadre théorique est le ressort des théories qui confèrent une base scientifique au sujet de recherche. Ainsi nous avons retenus quelques théories qui essaient d'expliquer les enjeux qui se tissent autour de l'accès au foncier.

### 6.2.1. La théorie de la tragédie des biens communs ou tragédie des communaux de Garret Hardin (1986) reprise et traduite par Max Falque

Cette théorie est édiflée dans le cadre de la réglementation de la gestion des biens appartenant à une même communauté. Elle met en relief un phénomène de surexploitation d'une ressource commune que l'on retrouve en économie, en écologie et en sociologie. La tragédie des biens communs ou des communaux se produit en situation de compétition pour l'accès à une ressource limitée ( créant un conflit entre intérêt individuel et bien commun ) face à laquelle une stratégie relationnelle aboutit à un résultat perdant –perdant .

L'expression a été popularisée par un article éponyme du biologiste Garret HARDIN, paru dans Science, en 1968, intitulé : « The tragedy of the commun ». En général, la tragédie des biens communs concerne les ressources généralement naturelles : les ressources ligneuses (le bois, la terre, les ressources halieutiques, les pâturages etc.), qui sont soit en libre accès (n'importe qui peut contester son exploitation), soit une propriété d'une communauté d'acteurs. Face à cet état des choses HARDIN propose trois orientations pour la gestion durable de la ressource : la nationalisation, la privatisation et la gestion par les acteurs locaux.

Dans le cadre du sujet de la recherche, la gestion par les acteurs locaux préconisée par Garrett HARDIN semble être plus indiquée. En effet, Elinor Ostrom , dans la continuité de l'idée de HARDIN, explique cette orientation par deux aspects, les normes sociales et les arrangements institutionnels. Les communautés d'individus vivent à proximité de la ressource seraient incitées à trouver des règles limitant l'exploitation sur le long terme. Pour que ces règles soient respectées, des mécanismes de monitoring et de sanctions à l'égard de ceux qui surexploitent sont nécessaires. Il existe dans la réalité une très grande diversité de situation de telle sorte qu'il est impossible de préconiser une solution unique. Ainsi selon les

caractéristiques de la ressource et de l'environnement économique, les acteurs peuvent mettre en place, les systèmes de gestion très différents.

### **6.2.2. La théorie des relations centre- périphérie d'Alain Reynaud (1981)**

Le sujet des relations centre – périphérie a été beaucoup utilisé, Reynaud a tenté de théoriser les inégalités entre les lieux et les rapports de domination. Dans son ouvrage Sociétés, Espaces et Justice, il développe la notion des classes socio-spatiales. il explique que les sociétés peuvent être lu en terme de groupes qui défendent les intérêts de nature différente selon la position de leur espace , mais il élargit en allant à l'encontre de la définition marxiste qui l'utilise sur la base des supports de production , plutôt il faut tenir en compte de la position dans la société en termes socio-économique , mais au sein de la société il y' a d'autres clivages qui sont par exemple les clivages qui peuvent exister entre les générations. Du coup, on peut aussi raisonner en termes de classes socio générationnelles, socio sexuelles et socio spatiales, c'est-à-dire que selon le lieu où on se trouve on défendra les intérêts différents que l'ensemble des personnes résidant ou travaillant dans un autre lieu. Deux types de relations naissent à cet effet : les relations de commandement et les relations d'interdépendance. Les relations de commandement qui existent entre le centre et la périphérie dépendent de la position des deux entités spatiales et aussi des rapports de force. Le centre bénéficie de toutes les structures attenantes aux besoins de base et de prise de décision. La périphérie quant à elle subit les bouleversements spatiaux au gré du centre.

Les rapports d'inter –dépendance dépendent du type de flux et de la nature même des flux qui peuvent exister entre le centre et la périphérie. Le centre dépend de la périphérie pour son désengorgement et son alimentation. La périphérie quant à elle dépend du centre par rapport aux services administratifs et infrastructurels qui sont à la base de son fonctionnement. La table ci-dessous résume les types de relations qui existent entre le centre et la périphérie

Le centre-ville de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est proche de la périphérie, deux situations se vivent entre ces deux espaces : d'un côté le centre-ville est le centre de pouvoir et de développement économique par rapport à la périphérie.

En tant que centre de décision, il abrite les institutions. En tant que centre économique, le centre-ville est un espace d'entreprenariat et de développement des activités tertiaires de tout genre.

D'un autre côté, la périphérie de la commune est à 80% d'un espace rural seuls 20% sont dans la convergence d'une urbanisation. La théorie des relations centre – périphérie de Alain Renaud permet d'établir le lien entre les relations énoncées.

### **6.2.3. La théorie des maitrises foncières d'Etienne LE Roy, (2016) (reprise et amélioration de l'édition de 1996)**

La théorie des maitrises foncières est une réflexion du professeur Etienne LE Roy, sur la gestion patrimoniale des ressources. La reconnaissance et l'existence sur une même surface ou sur un même espace des droits multiples appartenant à des personnes ou à des groupes différents permet de redéfinir ce qu'on appelle « propriété privée » comme un simple cas particulièrement exceptionnel.

L'intérêt de cette théorie est d'aller au –delà de la démarche du chercheur. Elle apporte et offre des pistes novatrices pour la construction de nouvelles formes de gouvernance du foncier. Les ressources sujettes de conflits sont : les territoires et les ressources, la terre, l'eau, le sol, la forêt, les ressources énergétiques, minières et les ressources halieutiques. Cette théorie décompose la notion de décomposition d'une ressource en ses différentes dimensions. La notion de terre renvoie à deux niveaux de « maitrises » de ressources foncières :

- La « maîtrise de l'usage » de la terre
- La « maîtrise du contrôle de l'usage » de la terre

La maîtrise de l'usage de la terre se décompose en deux maitrises principales : « l'accès à la ressource » et le « prélèvement de la ressource ». Au niveau supérieur, se trouve ses deux maitrises par décomposition, on a « la gestion des ressources » qui est la capacité d'autoriser et d'organiser l'accès et le prélèvement de la ressource, ce dernier est détenu par les « maitres de terre ou les chefs des terres ». A ces différentes maitrises s'ajoute une autre dimension celle du « droit d'abus ou d'aliénation » qui intervient lorsque la terre tend à revêtir une valeur marchande.

Cette théorie se rapporte à notre recherche en ce sens qu'il est question d'analyser les processus d'appropriation des terres ainsi que les mécanismes de contrôle de ce processus par les détenteurs et les autorités foncières. De même l'usage fait des terres appropriées, en l'occurrence. La théorie des maitrises foncières semble incontournable pour notre recherche, car pour mieux comprendre les enjeux qui se tissent autour de la question foncière et les usages qui en découlent, il faut établir la relation entre les droits fonciers existants, les acteurs et les facteurs d'appropriation foncière. La théorie des maitrises foncières offre des orientations à l'établissement des liens entre tous ces éléments.

## **7. OBJECTIF DE RECHERCHE**

L'objectif de recherche englobe : l'objectif principal de recherche et les objectifs spécifiques de recherche

### **7.1. Objectif principal**

- Objectif principal de cette étude est d'évaluer les effets de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune de Bertoua

### **7.2. Objectif spécifiques**

1. Présenter l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>
2. Présenter l'impact socio- économique de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>
3. Présenter l'impact culturel ; environnemental de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

## **8. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE**

- Les hypothèses de recherche sont subdivisées en hypothèse de recherche principale et en hypothèses spécifiques de recherche.

### **8.1. Hypothèse principale de recherche**

- L'inégal accès à la terre a des effets socio – culturels, politiques et environnementaux sur le développement local dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

### **8.2. Hypothèses spécifiques de recherche**

1. L'état du foncier est conflictuel et est due aux facteurs endogènes et exogènes
2. L'inégal accès au foncier est source des inégalités sociales et impacte le développement économique dans la commune
3. . L'inégal accès au foncier est source de la désautonomisation des femmes et impacte la durabilité de l'environnement

## **9. METHODOLOGIE**

La méthodologie de la recherche est basée sur la méthode hypothético-déductive.

Cette démarche suit principalement trois étapes de recherche :

- Les outils et les techniques de collecte des données
- Les techniques d'échantillonnage et l'échantillon choisi
- Les techniques et les outils d'analyse des données

### **9.1. Les outils et techniques de collecte des données**

#### **9.1.1. Collecte des données ressources secondaires et primaires**

Pour la conduite de la recherche, nous empruntons deux techniques de collecte des données

#### **9.1. 2.. La collecte des données ressources secondaires**

Encore appelées données documentaires, les données secondaires utiles à la conduite de la recherche ont été collectées entre autres :

- ❖ La bibliothèque du département de Géographie de l'université de Yaoundé 1 où nous avons consulté les mémoires et les thèses en rapport avec notre thématique
- ❖ Le centre de documentation de l'école normale supérieure de Yaoundé 1 où nous avons consulté des articles scientifiques portant sur la même thématique de celle de notre sujet de recherche
- ❖ Le centre multimédia du MINRESI et internet où nous avons également consulté des articles scientifiques portant sur la même thématique que notre sujet de recherche

La consultation des mémoires, des thèses, articles, revues scientifiques ont permis de s'informer sur les processus d'appropriation des terres en Afrique subsaharienne en général et au Cameroun en particulier, de faire un état des lieux de la problématique, d'établir une revue de littérature en relation avec la thématique.

#### **9.1.3. La collecte des données ressources primaires**

Les données primaires collectées dans le cadre du sujet de recherche suivent deux techniques spécifiques :

## 9.2. Les observations directes sur le terrain

Il s'est agi de vérifier la présence, et les corollaires du phénomène étudié. À ce niveau, des photographies sont prises pour illustrer les faits saillants qui ne sauraient être rendus fidèlement par écrit ou par cartographie. Les observations directes sur le terrain permettent d'élaborer le pré-questionnaire et de le tester.

## 9.3. La méthode de l'échantillonnage

La méthode de collecte de données par questionnaire d'enquête fait appel à l'échantillonnage. Notre enquête dans le cadre de notre étude s'est déroulée dans 8 localités sur les quatre-vingt-quatre que compte la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Elle compte trente-sept mille deux-cent neuf (37209) habitants (recensement de 2005). Nous avons donc usé de l'échantillonnage représentatif selon NWANA (1982) qui stipule que pour déterminer le taux de sondage il faut prendre en considération les marges suivantes

- Si la population cible est constituée de plusieurs centaines de milliers de personnes, 5% au moins de cette population est représentative.
- Si la population cible est de quelques milliers, 10% sont représentatifs.
- Si elle est plusieurs centaines, 20% de cette population est représentative
- Si elle est au moins une centaine ou quelques centaines, 40% sont représentatifs

L'administration des questionnaires se fera comme représenté dans le tableau ci-dessous selon les proportions représentées successivement de 10% pour les populations de milliers d'habitants et 40% pour les populations de centaine et en dessous de la centaine. Etant donné que notre enquête se penchera sur les ménages, nous userons plutôt desdits ménages au lieu d'user simplement de la population. À partir des taux de sondages choisis en fonction de l'échantillonnage selon NWANA (1982).

Le type d'échantillonnage

Le Calcul du pas-fixe

- Le nombre de questionnaire total des localités sélectionnées. Et le nombre de questionnaire à administrer par localité.
- Le Choix du type d'échantillonnage

La population de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, est hétérogène et cette hétérogénéité est perceptible à plusieurs niveaux. Pour procéder à une enquête dans la zone, et par soucis de représentativité de toutes les structures sociales, nous avons choisis l'échantillonnage aréolaire

stratifié. Aréolaire pourquoi ? Tout simplement parce que l'enquête se fera à une échelle réduite des localités échantillonnées. Stratifiée pourquoi ? Tout simplement parce que la structure sociale est faite en échelle : en quartiers et en localités. La prise en compte de cette stratification vient du fait que le phénomène étudié n'est pas appréhendé et vécu de la même manière par toutes les communautés, donc, il faut ressortir les spécificités afférentes à chaque communauté.

- Pour les ménages

L'on s'est renseigné auprès des chefs de communauté pour identifier les ménages impliqués dans les conflits fonciers et de leur impact, on a appliqué le taux de sondage pour en sortir le nombre de ménage par localité

- Calcul du Pas fixe

Le pas fixe est l'écart que l'enquêteur devrait observer entre le premier ménage à enquêter et le second ménage à enquêter. Pour y parvenir, on divise la population totale par le nombre de ménage total à partir du taux de sondage considéré.

$$P = \frac{N}{n} \leftrightarrow P' = \frac{N'}{n'}$$

$P = P'$  : Pas fixe ;

$N = N'$  : Population totale

$n = n'$  : Nombre de ménage total

Exemple pour les localités ayant pour taux de sondage 10%, on prendra le cas de Mokolo 1 qui a une population totale de 10533 et 2133 ménages, le pas-fixe sera :

A.N :

$$P = \frac{10533}{2133} \leftrightarrow N' = N \times \frac{10}{100} \text{ d'où } N' = 10533 \times \frac{10}{100} = 1053,3 ; \text{ Donc } N' = 1053,3$$

$$\text{Et } n' = Tm \times \frac{10}{100} \text{ d'où } n' = 2133 \times \frac{10}{100} = 213,3 ; \text{ Donc } n' = 213,3$$

$$\leftrightarrow P = P' = \frac{1053.3}{213.3} = 4.93 \approx 5$$

- Calcul du nombre de questionnaire total à administrer ou du nombre total des ménages à enquêter.

Prenons NTQ pour le nombre total de questionnaire à administrer, on aura donc:

$$NTQ = \frac{n'}{p'}$$

Appliqué à chaque localité échantillonnée, et l'on additionne le nombre de questionnaires trouvé dans chaque localité pour avoir le nombre total de questionnaire à administrer.

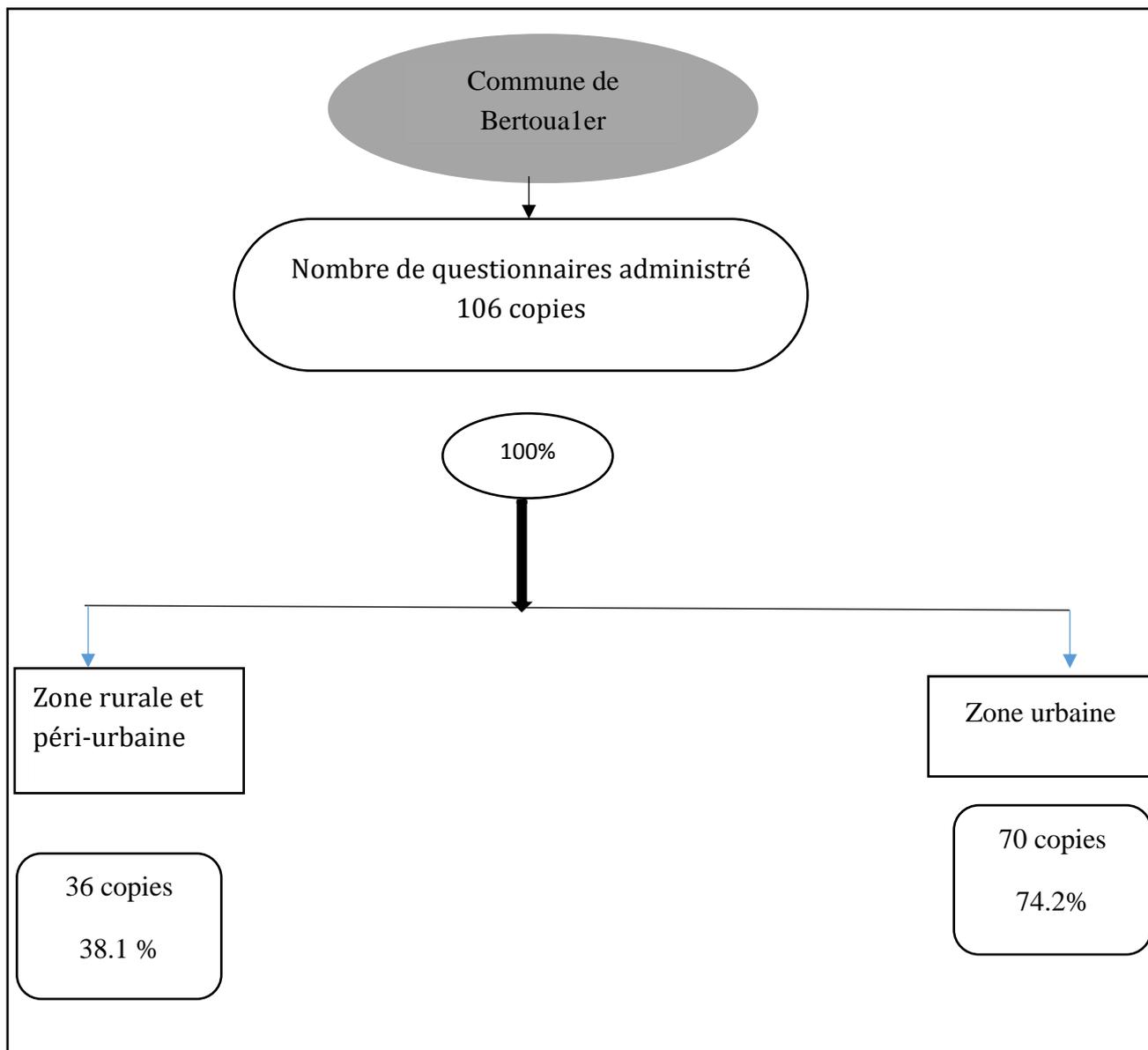
Exemple : Le pas-fixe trouvé dans la localité de Mokolo 1 et environs est de 5, et le nombre de ménage dont le rapport a été fait à base du taux de sondage (n') est de 213.3. Le nombre de questionnaire à administrer dans la localité de Mokolo 1 est de :

$$NTQ = \frac{213.3}{5} = 42.6 \approx 43$$

Le même procédé sera appliqué à chaque fois qu'on aura déduit au préalable le pas fixe de la localité (P ou P`) et le nombre de ménage dont le rapport a été fait à base du taux de sondage qui équivaut à la proportion de la population définie selon NWANA (1982). Le nombre total de questionnaire à administrer est 148 (Confère tableau ci-dessous).

**Tableau 1 : Distribution de la population et des questionnaires d'enquête dans certains quartiers et localités de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>**

N°	Quartiers et Localités	Ménages	Nombre de questionnaires à administrer	Nombre de répondants effectifs
1	Mokolo 1	2133	43	30
2	Mokolo 2	1294	33	26
3	Birpondo	560	10	08
4	Kaigama	176	18	15
5	Nganke	27	5	05
6	Koume Bonis	68	6	06
7	Bonis 1	229	18	10
8	Bonis 2	143	10	08
	Total	4454	143	106



**Figure 5 : distribution spatiale du nombre de questionnaires effectifs à administrer.**  
**Source: données obtenues à partir du tableau 2**

➤ **Méthode de choix des localités à enquêter et techniques d'administration des questionnaires d'enquête**

Après un repérage exhaustif des quartiers et localités de la zone, un problème se pose pour le choix des localités à étudier et sur les ménages à enquêter.

- **Pour les quartiers et localités**

La stratégie du choix des quartiers et des localités s'est fait en fonction de la multiplicité des conflits fonciers enregistrés. Ces informations nous ont été relayées lors de la pré-enquête.

- **Pour les ménages**

L'on s'est renseigné auprès des chefs des quartiers et des communautés pour identifier les ménages impliqués dans les problèmes d'immatriculation des terres (en zone urbaine). En zone rurale et péri-urbaine, il s'est agi des ménages activités ayant pour socle fondamental la terre et les ressources dont elle regorge (en zone rurale et péri-urbaine). L'on a également appliqué le taux de sondage pour sortir le nombre de ménages par localité.

❖ **Les entretiens ou interviews**

Les interviews se sont faites auprès des autorités compétentes. Il s'agit des délégations départementales du ministère des domaines, cadastre et des affaires foncières, les délégations régionales des ministères de l'agriculture, de la pêche et de l'élevage, et enfin des délégations départementales du ministère de la décentralisation et du développement local. Les interviews se sont également faites auprès de la mairie de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Les interviews ont permis d'avoir des informations sur les acteurs du foncier, la configuration de la trame foncière de la zone, et sur le ressort des litiges fonciers tenant en compte le domaine légal et le domaine coutumier.

**Tableau 2** : Entretiens avec les autorités locales et les personnes ressources.

N <sup>o</sup>	Groupes stratégiques	Nombre des répondants effectifs	Statut	Objectifs	Observations
1	Délégation départementale du cadastre	01	Délégué départemental du MINDCAF	Mécanismes modernes d'accès à la terre et type de conflits fonciers	Entretien, directif bien orienté et appui documentaire
2	Délégation départementale de la décentralisation et du développement local	01	Délégué départemental du MINDEVEL	Etat sur le processus du développement local dans la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup>	Entretien directif bien orienté et appui documentaire
3	Parquet de Bertoua	02	- Substitut du procureur N <sup>o</sup> 7 - Archiviste des greffes	Type de conflits fonciers après immatriculation des terres	Entretien directif et appui documentaire
4	Chefferies traditionnelles du 1 <sup>er</sup> et du 3 <sup>eme</sup> degré	07	- Chefs de groupements - Chefs de quartiers	Mécanismes traditionnels d'accès à la terre  Types de conflits fonciers	Entretien directif
5	Le tribunal coutumier	01	Président du tribunal coutumier	Types de conflits	Entretiens directif

*Source : enquête sur le terrain, 2020*

#### **9.4. Administration des questionnaires**

L'administration du questionnaire a suivi une procédure aléatoire en grappes et un échantillon aléatoire systématique de chaque grappe. Les ménages ont été sélectionnés systématiquement dans chaque grappe pour l'administration du questionnaire. Le questionnaire a tiré les informations sur l'impact de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Celles-ci comprenaient des aspects tel que : mode d'appropriation et gestion des terres, évaluation de l'impact du genre, du foncier sur le développement. Cet instrument était aussi destiné à tirer des informations sur les caractéristiques des répondants tel que : le niveau d'instruction, l'âge, le statut matrimonial.

Ces questionnaires ont été administrés aux ménages. À partir de ces instruments de recherche conçus pour collecter les données, une matrice synthétique a été conçue pour démontrer le cadre constructif dans lequel le travail a été encadré.

La matrice synthétique a été conçue à partir des questions, objectifs et hypothèses de recherche. Les concepts et les théories ont été utilisés pour dériver les divers plans de chapitres tels qu'ils sont visualisés dans le tableau de la matrice.

## **10. TRAITEMENT, ANALYSE, PRESENTATION DES DONNEES**

Dans cette recherche plusieurs types de données ont été collectés. Ce type de données consistait principalement en données qualitatives, quantitatives, cartographiques et d'observation. Ces données ont été traitées et présentées différemment sous forme de graphiques, figures et de tableaux.

### **10.1. Traitement des données qualitatives**

Le traitement des données qualitatives commence par le codage des données. La méthode de Strauss de codage des données en système ouvert a été utilisée. Dans ce cas les catégories de réponses des répondants et les thèmes principaux, ont été identifiés et classifiés. Ces catégories ont été enregistrées manuellement sur un bloc note selon l'objectif de l'étude, ce qui a permis la formation des codes constructifs à partir du code in vivo obtenu au cours des entretiens et des groupes de discussion. Le code in vivo met l'accent sur les paroles réelles des participants. Ce type de méthode de codage des données a été choisi en raison de son utilité pour mettre en évidence les voix des participants eux-mêmes lors des entretiens et des discussions

La méthode de code in vivo est également utilisée car elle dépend de la transmission du message en utilisant les mots directs des participants. Les codes obtenus selon l'objectif de l'étude comprennent :

Les phénomènes observés ont été capturés à l'aide d'un appareil photo numérique. Les données ont été imputées dans un logiciel Photoshop où les photographies ont été améliorées en éclairant et en éliminant les impuretés trouvées dans les photographies pour les rendre très claires et visibles.

## **10.2. Traitement des données cartographiques, présentation et analyse**

Cette catégorie de données est obtenue avec l'utilisation du système de positionnement global GPS où les points de cheminements ont été effectués dans les zones cibles par rapport au travail de recherche.

Ces données ont été téléchargées depuis le GPS et superposés au fichier de forme cartographique de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, où ils ont été spatialisés dans l'espace et les informations présentées sur les cartes analysées et les résultats interprétés pour l'analyse spatiale.

En ce qui concerne le réseau routier, le relief et les cartes réalisés, les données sont obtenues à partir d'INC (institut national de la cartographie). Et téléchargées dans un fichier de forme cartographique de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> à partir de laquelle les cartes ont été réalisées pour les analyses spatiales.

## **10.3. Traitement des questionnaires**

Les données recueillies avec cet instrument sont en grande partie des données quantitatives et nécessitent une méthode succincte de traitement et de présentation. Les questions de l'instrument d'enquête qui obligent les répondants à choisir parmi une gamme d'options ont été pondérées d'un point pour une quantification facile.

Ces statistiques sont recueillies pour chaque question du questionnaire, ensuite elles ont été saisies dans Microsoft Excel.

Les tableaux contenant les statistiques, les totaux, les pourcentages sont générés à partir des totaux et des pourcentages obtenus. Divers graphiques tels que les graphiques à secteurs, les graphiques à barres sont générés pour l'analyse.

De nombreux outils et instruments sont utilisés dans cette étude. Ils aident à la collecte des données. Ces instruments ont été répertoriés dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 3** : Outils et usages

Outils et instruments	usages
Microsoft word et Microsoft excel	traitement les données qualitatives et obtenir les graphiques
Adobe photoshop	amélioration des photographies et éliminer les impuretés
ArcGics et Adobe illustrator	Réalisation des cartes
GPS	Collecte des points de cheminements
Une caméra digitale	capture des phénomènes
Questionnaire	Collecte des données qualitatives
Google Maps	collecte des informations spatiales sur l'espace
Appendices	clarifications des affirmations faites dans l'étude

Le travail proprement dit a commencé avec un plan adopté pour que le lecteur ait un aperçu du contenu du travail de l'introduction générale à la conclusion générale.

### 10.3. Plan du travail

L'introduction générale de ce travail couvre le contexte de l'étude, les délimitations de l'étude, le problème de recherche, les questions, les objectifs et hypothèses de recherche de l'étude. La revue de littérature, les concepts aussi bien que les théories en rapport avec le sujet sont examinés dans l'introduction générale. Cette section de travail comporte également la méthodologie de recherche.

Concernant le corps du travail, il comporte principalement trois chapitres, le premier chapitre s'étale sur l'état du foncier et sur les facteurs influençant l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, le deuxième chapitre quant à lui s'étale sur l'implication du genre dans l'accès au foncier et sur les impacts socio-économiques qui en découlent sur le développement. Le troisième chapitre s'étale sur l'impact environnemental et sur les perspectives pouvant contribuer à une amélioration du problème des effets des conflits fonciers sur le développement de la commune.

La conclusion générale de ce travail fait un rappel sur le contexte de l'étude et sur la validation des hypothèses de recherche émises, elle fait un état sur le résultat de nos travaux de recherche obtenus sur la base de nos méthodes, outils et techniques de collecte des données. Elle s'ouvre également sur les points saillants et les insuffisances ouvrant ainsi les portes à des réflexions ultérieures sur le thème de recherche

# CHAPITRE 1

## ETAT DU FONCIER ET FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DE LA TERRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup> .

### **Introduction**

Le foncier est le support de toute activité humaine (l'agriculture, l'élevage, pêche, l'exploitation des ressources naturelles), l'activité humaine permet d'améliorer les conditions de vie des habitants individuellement comme collectivement. Dans le cadre de l'individualité, le foncier est le support de l'activité humaine qui vise à favoriser l'amélioration des conditions de vie des habitants, de subvenir aux besoins. Dans le cadre de la collectivité, le foncier est le support de l'activité humaine qui va favoriser le développement économique communautaire à travers la construction des centres de santé, des logements, des infrastructures sociales.

La situation foncière dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> diffère selon sa spatialité. Dans la périphérie, l'appropriation de la terre dans cette zone se fait plus coutumièrement que de manière légale ou administrative. Le droit coutumier qui repose essentiellement sur un système d'héritage des terres patrilinéaire a ce caractère discriminatoire qu'il avantage prioritairement les hommes au détriment des femmes. Ce sont les us et coutumes qui créent des distorsions et privent les femmes de leur droit d'hériter (cela dit la tradition est très regardante sur les lignages). Pourtant au niveau des textes législatifs, dans toutes les régions du pays les femmes ont le même droit d'hériter comme leurs frères. Pour la femme contrairement à l'homme, l'accès au titre foncier est parfois conditionné (héritage et abandon du droit coutumier), Tchapmegni (2002).

Cette situation d'alternative unique pour avoir des droits fonciers (avec méconnaissance des droits coutumiers par la loi) est associée à un certain pouvoir financier et à une aptitude spéciale à franchir les procédures administratives qui ne sont pas favorables aux femmes comme elles le sont pour les hommes. Celles-ci disposent souvent d'un faible revenu et sont dans la majorité peu apte à braver les procédures complexes de l'administration. Tout ceci donne plutôt lieu à une situation de précarité foncière et de frustration pas du tout favorable à la paix et au développement dans la commune de Bertoua

1<sup>er</sup> , Tchapmeni (2007). Les données qui ont été collectées conformément à l'hypothèse énoncée ci-dessus. sont présentées dans ce chapitre comportent trois rubriques et une conclusion. Le chapitre est enfin couronné' par une conclusion où le chapitre suivant est introduit.

## **1.1. LES FONDEMENTS ET MECANISMES DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ET MODERNES DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup>**

### **1.1.1. Des droits fonciers coutumiers vétustes**

Le droit foncier coutumier fait référence aux règles et procédures (généralement non écrites) par le biais desquelles une communauté rurale règlemente les relations foncières entre ses membres, ainsi qu'avec les communautés voisines ou associées. Il est totalement différent dans son esprit et son contenu du droit moderne centré sur la propriété privée individuelle et certifiée par la loi.

Le principe en droit coutumier camerounais est que la terre appartient à l'ensemble de la société.

Cette maxime exclut l'existence des grandes propriétés foncières appropriées par les aristocraties foncières, Etudes rurales (2003). Les régimes coutumiers sont certes régis par des principes connus, la réalité quelques fois des aspects qui du point de vue du néotype pourraient s'apparenter à la dictature chez les peuples bantous.

### **1.1.2. Mécanismes traditionnels d'accès à la terre dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>.**

Les mécanismes traditionnels d'accès à la terre se caractérisent par la convergence vers la propriété collective. En effet, dans la constitution des sociétés, un processus bien établi a conduit à la notion de propriété, puis à la collectivité. Ces mécanismes se caractérisent aussi par des types spécifiques, et les acteurs qui accompagnent ce processus.

#### **➤ De la convergence vers la propriété collective .**

On appelle propriété collective, une ressource appartenant à un même lignage ou une même société traditionnelle. Les ethnologues affirment volontiers que la terre africaine, à cause de son caractère sacré, n'est pas susceptible d'appropriation individuelle. Le sol apparait disent-ils, comme un usufruit confié aux hommes par les divinités. Ce schéma général ne parait que parfaitement applicable au Cameroun. En effet, le caractère sacré du sol n'y est pas affirmé aussi généralement qu'il est dans d'autres parties de l'Afrique ; d'ailleurs, selon les coutumes

les plus anciennes, certains peuples connaissent la propriété privée. Il reste » cependant vrai que les conceptions classiques trouvent leur application dans de vastes zones du pays (O.R.S.T.M – Binet ,1983).

➤ **La notion de propriété collective et d'appropriation traditionnelle.**

Le caractère sacré dit-on est confié à une personne susceptible de gérer ce bien. On a signalé chez certains peuples africains l'existence du « Maître de la terre. », personnage à caractère religieux, chargé de rendre à la terre nourricière un véritable culte. Cette conception de la terre selon Leroy (2016) est une conception topo centrique de l'espace.

Avec l'évolution sociale, les familles s'agrandissent et il devient difficile pour le chef de la grande famille de concilier les intérêts des familles issues de la grande à ses intérêts. Des distensions sont perçues et par disponibilité de l'espace, certains membres de la famille et par voie de défrichement, et sans contestation d'un tiers, vont occuper l'espace : c'est l'appropriation traditionnelle va prendre sur la propriété collective liée au clan : c'est la convergence vers la propriété privée.

- **La notion d' « Usufruit »**

De la propriété collective à l'appropriation traditionnelle un terme prépondérant ressort la notion d'usufruit. Cette notion revoit au droit d'utiliser un bien dont la « nue – propriété » appartient à une autre personne. Cependant, la notion d'usufruit tend à la confusion autant elle revêt des variantes et porte la contradiction avec la notion de nue – propriété.

- **Donation avec usufruit**

Les donateurs conservent l'usufruit du bien, le bénéficiaire devient propriétaire et partage ses pouvoirs de gestion et de disposition. Au décès du donateur, il acquiert la pleine propriété. Cette variante ne peut s'appliquer à notre cas d'appropriation traditionnelle de la terre, car elle s'apparente trop à la propriété moderne.

- **Le droit d'usufruit**

Il se compose de l'usus et du fructus, respectivement le droit d'user et de percevoir les fruits du bien. Cette variante s'assimile à la propriété traditionnelle foncière car il faut distinguer le statut de la terre selon le droit exercé, et le statut de la terre selon la valeur d'usage, aussi bien qu'il faut distinguer le bien de la chose lorsqu'on converge vers la propriété privée.

Globalement, celui qui reçoit la terre des « seigneurs ou gardiens de la terre » ne peut ni la vendre, ni la donner à un tiers. Il met en valeur, bénéficie des fruits de cette mise en valeur, mais ne détient aucun droit d'aliénation sur ladite terre.

### **1.1.3. Le processus de transition foncière : de la propriété collective à la propriété privée**

Les physiocrates considéraient que la propriété privée de la terre apparaissait automatiquement dès lors que les terres se raréfiaient sous l'effet de l'augmentation de la population. Dans leur esprit, l'accès aux terres était libre (cité par E. Boserup 1970, repris par E. Leroy et al 2016) tant qu'elles restaient abondantes. Cependant Ester Boserup se porte à faux selon cette conception physiocratique de la propriété foncière. Pour elle : « tous les systèmes de tenure du sol ont existé avant que n'apparaissent les propriétés privées semblent avoir un caractère commun : certaines familles appartenant à une tribu ou une caste donnée ont un droit reconnu d'exploitation du sol dans un territoire dont les autres familles se retrouvent exclues, les terres « libres » disparaissaient déjà avant que l'on ne soit arrivé au stade de l'agriculture ». Les deux points de vue semblent à priori se contredire, seulement avec l'observation actuelle et antérieure des choses, ils semblent plutôt se compléter, car les physiocrates ont avancé un argument de poids : l'augmentation de la population, Boserup aussi a avancé un grand argument, celui de l'évolution et des différenciations sociales.

Quand la terre devient un « bien » rare, donc convoité, les incertitudes sur le contenu du droit traditionnel tendent à s'aggraver et les tendances d'appropriation individuelle se développent, Cleaver (1992). En Afrique noire, la notion de propriété privée prend l'importance avec la colonisation qui met l'intérêt ou le capital. En effet, selon E. Leroy (2016), « la conception coloniale et post-coloniale de la propriété foncière est inhérente de non sacrée. ». Ceci met en relief la naissance de la propriété privée, cette dernière condense une représentation « géométrique » des espaces. Deux contradictions apparaissent : prendre en compte les deux conceptions d'appropriation foncière pour ouvrir l'analyse d'enjeux, Leroy, (1982).

La transition foncière se fait ainsi dans cette dualité évoquée ci-dessus. Dans le plateau sud – Camerounais, plus spécifiquement l'espace de Bertoua a connu une transition de la propriété collective à la propriété privée de proche en proche par l'usage de l'analyse des enjeux dont fait part Leroy plus haut. Il est donc à noter que dans la convergence vers la

propriété privée ; le droit coutumier détient des éléments matériels qui caractérisent l'appartenance d'une parcelle de terre à un tiers.

#### **1.1.4. Types de mécanismes d'accès à la terre**

Hounet (2011) distingue trois types de mécanismes traditionnels d'appropriation foncière notamment : l'héritage, la donation et le prêt.

##### **➤ De l'appropriation traditionnelle à l'héritage**

A partir de l'appropriation traditionnelle, c'est-à-dire par voie de défrichement, le chef de famille acquiert les droits de propriété sur la parcelle défrichée. Dans le contexte du droit coutumier, le chef de famille transmet la propriété acquise par voie de défrichement à sa descendance, qui à leur tour transmettent l'héritage reçu de génération en génération. Le processus d'héritage n'est pas le fait qui se déroule de bouche à bouche. Le propriétaire des terres de son vivant confie aux notables et au chef de la communauté son désire désignation du successeur : c'est la procédure de testament traditionnel.

##### **➤ La donation**

La donation est le principe de cession d'une partie ou de toute la parcelle à un tiers communément un étranger. Dans les sociétés traditionnelles, les dons de terres se faisaient de plusieurs manières. La donation procure une certaine sécurité foncière à l'acquéreur qui à la certitude de pouvoir transmettre son bien à ses descendants. Mais pour garantir cette sécurité, il doit renouveler constamment sa déférence au donateur qui reste le propriétaire éminent de ladite parcelle tant qu'elle n'est pas immatriculée au nom de l'acquéreur. C'est pourquoi ce type d'arrangement est considéré comme un accès sécurisé, conditionnel, personnalisé et dépendant de la terre, Chauveau, (2006).

##### **➤ Le prêt / location**

Le prêt est un mécanisme qui consiste pour le propriétaire de mettre une partie de ses parcelles à la disposition d'un tiers pour une période de temps limitée. Ce mécanisme utilisé dans les sociétés traditionnelles est plus employé dans le cadre des activités agropastorales ou dans le cadre des activités du bâti.

### ➤ Le métayage

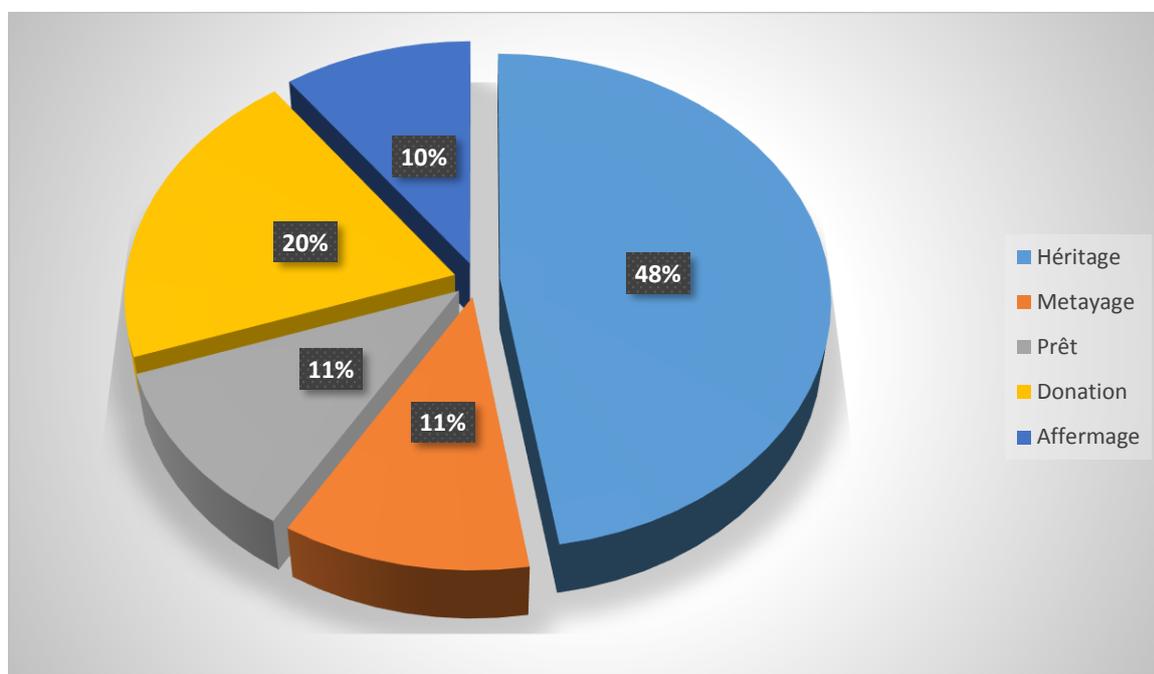
Le métayage est un mode de faire valoir –indirect qui consiste de mettre à disposition d'un métayer (locataire) une exploitation entière y compris le matériel et/ou les bâtiments d'exploitation. Le métayer travaille donc pour la production et à la fin partage ladite production avec le propriétaire de l'exploitation sur un quota fixe ou variable en fonction des clauses, Derouet, (2003)

### ➤ L'affermage

C'est le type de prêt le plus connu qui s'assimile à la location classique. Ici, le propriétaire foncier met à la disposition du locataire juste le bien à exploiter, ce dernier paie un loyer fixe déterminé l'avance, sans tenir compte des revenus de l'exploitation du bien loué, ou de la production, Leroy, (1982).

### ➤ Mécanisme traditionnel d'accès au foncier

Les mécanismes traditionnels d'accès à la terre sont pluriels, les données collectées sur le terrain à partir des questionnaires d'enquête ont permis de dresser le graphique ci –dessous dans le but de déterminer le principal mode d'appropriation traditionnel de la terre :



**Figure 6 : Mécanismes d'appropriation traditionnels en % pourcentage.**

**Source : enquêtes sur le terrain, 2021.**

Le principal mécanisme d'appropriation traditionnelle des terres dans la commune est l'héritage. Mais la reconnaissance de ce mode de transmission des terres est fonction de la force du pouvoir politique coutumier. La valeur économique de la terre est indissociable de ses attributs socio-culturels. Dans l'utilisation du moyen de production (terre), les relations sociales sont centrales. Les activités de gestion et de prélèvement des ressources sont organisées soit en fonction des clans, des lignages ou simplement des grandes familles. Il est exceptionnel que coutumièrement, soit envisagée une exploitation individuelle de la terre.

## **1.2. ACTEURS TRADITIONNELS DE GESTION FONCIERE ET PROCÉDURE TRADITIONNELLE D'ACCÈS AU FONCIER**

### **➤ Les acteurs traditionnels**

Une multitude d'acteurs agissent sur le foncier selon des niveaux, des échelles, des degrés, des logiques différentes. Nous avons donné la parole aux populations à travers les enquêtes, les palabres, les focus-groupes, les entretiens structurés et semi structurés pour apprécier les différents acteurs. Ceci nous a permis de dresser une liste dont l'étude est faite dans les lignes suivantes.

#### **➤ L'exploitant du foncier**

Le premier acteur de la gestion foncière est sans conteste l'exploitant qu'il soit dans l'agriculture, l'élevage, la pêche, la foresterie ou dans le logement. Car il est en contact direct avec le foncier et c'est lui qui subit plus que quiconque les changements qui peuvent s'opérer dans le champ de gestion. Les exploitants doivent être toujours impliqués si une gestion durable de la ressource foncière est voulue. Mais sur le terrain on se rend compte que cette implication n'est pas toujours effective. En effet bon nombre d'exploitants n'ont presque aucune notion de l'environnement juridique de la gestion foncière. Ils n'ont pas toujours accès à l'information.

#### **➤ Le Chef de village**

Il est une autorité traditionnelle qui est aujourd'hui intégrée dans le corps de l'administration déconcentrée avec comme supérieur hiérarchique le sous-préfet. Il est chargé de la perception de la taxe rurale. Dans la gestion foncière traditionnelle, il est la première autorité. En effet le chef de village est le premier responsable chargé d'attribuer des terres dans la localité comme le lui confère son autorité héritée de ses ancêtres qui sont souvent les

premiers occupants du terroir. La cohabitation des régimes traditionnel et moderne fait que le chef de village jouit d'une place centrale dans la gestion foncière villageoise.

➤ **Les notables**

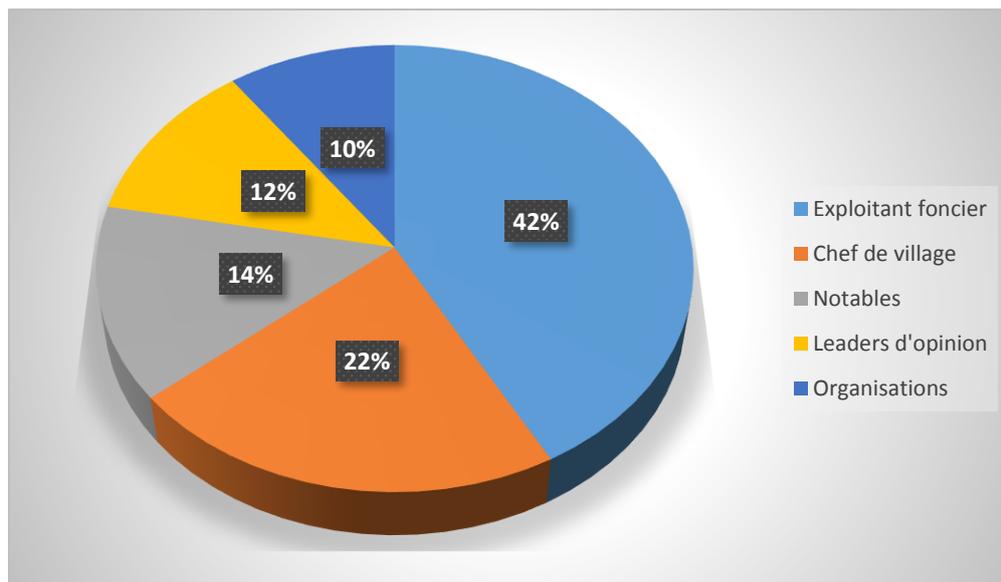
Les notables possèdent une légitimité traditionnelle que leur confèrent l'âge et l'appartenance aux familles fondatrices du village. Ils n'attribuent pas de terres mais sont dépositaires de l'historique des propriétés foncières. Ils connaissent presque toutes les limites du ressort territorial traditionnel. Ce savoir fait qu'ils sont déterminants dans le règlement des conflits fonciers. On les considère comme des "cadastres ambulants" garant de la paix sociale du milieu rural et péri urbain.

➤ **Les leaders d'opinion locaux**

Ces leaders sont principalement, les hommes politiques, les hommes religieux dont la notoriété vient d'une richesse ou de hautes fonctions occupées dans l'administration. Quelques soient leur origine, logique, niveau d'intervention, le rôle de ces personnes dans l'affectation des terres et dans le règlement des conflits est certain.

➤ **Les organisations de développement local**

Les associations de producteurs, les mouvements sociaux, les groupements par le poids de leur masse arrivent à être affectataires pour le bénéfice de leurs membres ou usent de leur influence pour que l'un de leur membre soit affectataire. Les organisations locales les plus dynamiques dans l'accès à la terre des populations dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> sont principalement d'ordre religieux comme c'est le cas de la communauté missionnaire chrétienne internationale (CMCI) qui s'assure dans la commune de distribuer les terres aux fins de leurs exploitations à ses adhérents. Elles peuvent être affectataires, au cas échéant elles distribuent les terrains obtenus à leurs membres répondant aux critères d'affectation. Les entretiens semi directifs orientés sur les rôles de chaque acteur traditionnel sur la question de gestion foncière a permis de dresser un graphique des acteurs traditionnels ci-dessous :



**Figure 7 : Participation des acteurs traditionnels dans la procédure traditionnelle d'accès à la terre**

Source : enquêtes du terrain, 2021

#### ➤ Procédure traditionnelle d'accès à la terre

Le chef traditionnel agit en qualité d'auxiliaire d'administration. Il constate les limites, les matérialise. Dans ce processus, il est assisté par les notables et les riverains. IL compétent en matière de conflits fonciers traditionnels tant que ledit conflit ne revêt pas une forme pénale. Lors du processus d'immatriculation, il assure le conseil entre les parties opposées soit à la vente, soit à l'héritage, dresse le procès-verbal, qui est référé au sous-préfet. Il fait tracer à cet effet les layons au niveau des limites de terrain afin de faciliter non seulement la descente du sous – préfet et des autorités cadastrales, mais aussi pour que ces derniers constatent les limites. S'il y'a désaccord entre les parties, il les envoie au niveau de la commune pour entame du processus d'immatriculation. Par contre, s'il y'a accord, il procède au jugement à l'arrangement, si les parties sont satisfaites, il transfère le dossier au dossier au sous –préfet qui statue et qui peut si besoin se faire ressentir se réfère aux tribunaux (Sa Majesté Mbida Alphonse).

### 1.3. LES MÉCANISMES MODERNES D'ACCÈS À LA TERRE.

La propriété privée en Afrique noire, particulièrement au Cameroun nait de la période coloniale, elle va s'intensifier après les indépendances au point de hisser la marchandisation au centre de toute préoccupation foncière, Leroy (1982). Pour mieux comprendre les

mécanismes de la convergence vers la propriété privée, il est nécessaire de partir des notions spécifiques à la propriété privée, des types de mécanismes développés et enfin présenter les acteurs du jeu foncier moderne.

### ➤ **Convergence vers la propriété privée**

Selon le code civil Camerounais, trois notions tranchent la transition vers la propriété privée. Il s'agit des notions d'Usus, Fructus et Abusus.

- **La notion d' « Usus »**

Cette notion signifie l'exercice du droit (Jus ustendi qui traduit l'usage), et caractérise le contact direct que le propriétaire établi avec la chose. Cet ustendi doit être appréhendé tant dans les dimensions positives et négatives (Article 551 du code civil Camerounais).

- **La notion de « Fructus »**

Droit de percevoir les fruits et revenus du bien, soit par des actes matériels de jouissance, soit par acte juridique (Article 551 de code civil Camerounais).

- **La notion d' « Abusus »**

Le pouvoir juridique et matériel sur la chose traduit le terme abus (Jus abutendi c'est-à-dire le droit de disposer de la chose). Ce pouvoir se traduit par des actes matériels : La consommation de la chose, la destruction de la chose notamment de sa destruction progressivement en tirant les produits épuisants la substance. Il se traduit par des actes juridiques : l'aliénation de la chose (la cessibilité, la pleine aliénation, la transmissibilité) (code 546 du code civil) .

### **1.3.1. Les types mécanismes modernes d'accès à la terre**

On entend par mécanismes modernes d'accès à la terre, les nouvelles formes d'appropriation foncières en dehors des formes traditionnelles régies par la législation foncière moderne. Selon le régime foncier Camerounais (Loi foncière N°74/1 du 6 Juillet 1974), on distingue quatre types de mécanismes modernes d'accès à la terre : la vente gré à gré, la concession emphytéotique, le bail ordinaire.

#### ➤ **La vente gré à gré**

La vente de gré à gré est une forme de contrat de vente passé entre deux partis qui fixent librement les modalités du contrat. Ce type de contrat s'oppose au contrat d'adhésion

auquel un parti trouve déjà les clauses rédigées par un autre parti et y appose juste sa signature si les termes du contrat lui sont favorables.

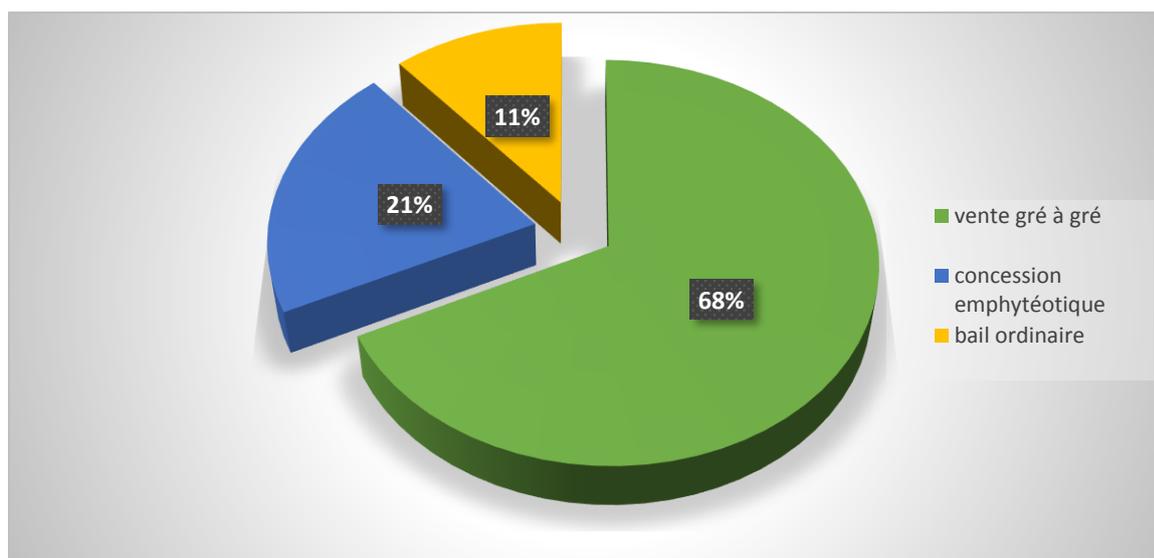
Le processus de vente à gré à gré est assisté par le chef du regroupement territorial, quelques notables, les riverains, les deux partis et les témoins. Après la délimitation de la superficie, un document officiel est signé par le vendeur, ce document fait foi de certificat d'abandon des droits coutumiers et un certificat de vente est signé entre les deux partis. Les deux certificats sont signés par les deux partis, les témoins et le chef de la communauté. Ces documents servent de pièces officielles pour l'entame de la procédure d'immatriculation foncière. La photo ci-dessous est la preuve vivante de la spéculation foncière dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> .

#### ➤ **La concession emphytéotique**

Le terme emphytéotique vient du grec Emphyteusis qui veut dire implantation , la concession emphytéotique est un bail immobilier en l'occurrence les bâtiments, les terrains de très longue durée (en moyenne 99 ans, cette moyenne diffère d'un Etat à un autre), qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail , à charge pour lui améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire ( Bâtiments et autres installations dans le cadre d'un bail foncier . La situation dans des partis dans ce type de bail est particulière puisque l'emphytéote se voit reconnaître un droit réel sur le bien qui lui est donné, il est quasi propriétaire du bien qui lui est donné en bail. Le bail emphytéotique stipule la démarche gré à gré et une démarche administrative pour autorisation de l'activité et corolaires y afférents (taxes, impôts etc.)

#### ➤ **Le bail ordinaire**

Le bail ordinaire est un bail de courte durée. C'est un contrat beaucoup plus de gré à gré passé entre le propriétaire du bien et le locataire. Pour la location des biens immobiliers (terrain, immeubles) un contrat est signé entre les deux parties. Ce contrat énumère brièvement les termes du bail ou location, le montant, la durée est signé par les deux parties assisté par d'un huissier de justice pour que ledit contrat ne paraisse pas informel. Le bail ordinaire peut être renouvelé à la demande du locataire et à l'acceptation du propriétaire. Les données recueillies sur le terrain à partir des questionnaires d'enquête, ont permis de dresser le graphique ci-dessous :



**Figure 8** : Mécanismes modernes d'accès à la terre en % pourcentage

**Source** : enquêtes du terrain, 2021

Les résultats de l'enquête révèlent une large prédominance de la vente gré à gré comme principal mécanisme moderne d'accès à la terre dans la commune ; 68% des personnes enquêtés ont mentionné a eu recours à ce mode en raison de sa fiabilité.

### **1.3.2. Procédure d'immatriculation foncière.**

La procédure d'immatriculation foncière s'identifie à deux niveaux : au niveau traditionnel et au niveau des services déconcentrés.

#### **➤ Au niveau traditionnel**

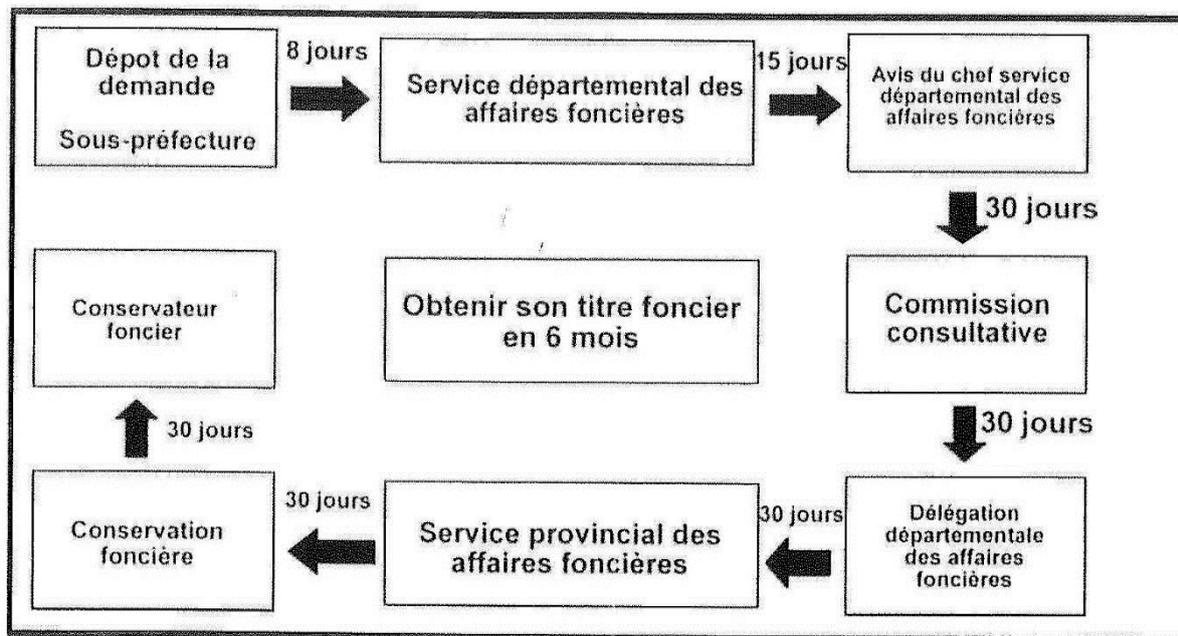
L'autorité traditionnelle, auxiliaire de l'administration assure le contentieux traditionnel au niveau plus bas. Si à l'issu de ce contentieux l'affaire n'a pas d'issu, elle est transmise à la sous-préfecture qui statue et juge de la transférer devant les tribunaux compétents ou d'émettre un consensus. Lorsque le consensus est trouvé entre les parties, le demandeur de titre enclenche la procédure auprès la sous-préfecture. Cette dernière commet le chef traditionnel pour l'établissement des layons en vue de la descente de la commission consultative.

#### **➤ Au niveau des autorités déconcentrées**

A ce niveau, il s'agit de la procédure générale d'établissement des titres fonciers, des commissions consultatives, et des frais commis pour les commissions consultatives.

➤ **Procédure générale de l'établissement du titre foncier.**

Cette procédure implique les services de la délégation des domaines, du cadastre et des affaires foncières, et les services de la sous-préfecture. La figure ci –dessous illustre le schéma simplifié de cette procédure.



**Figure 9 : procédure générale de l'établissement du titre foncier au Cameroun.**

Source : archives de la sous-préfecture de Bertoua ; recherche de terrain novembre 2020.

➤ **La commission consultative**

Elle est constituée de : un représentant de la sous-préfecture (président de la commission), un représentant du cadastre (il est chargé de l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des normes techniques telles que le réseau géodésique, les travaux topographique, les SIG, la topométrie et la photogrammétrie sur les carte à grandes échelle, les mappes foncière : lotissements et aménagements foncier : de la matérialisation des limites .... ART65 décret 2012/390 ; un représentant des services du domaine (Il charge de la gestion du domaine privé de l'Etat , de l'élaboration des programmes en vue de la création et de la viabilisation des lotissements domaniaux et des réserves foncières , de la conception et de la mise en œuvre de la stratégie de protection du domaine privé de l'Etat ... Art 25 du Décret 2012 /390) ; un représentant des affaires foncières (Les affaires foncières ont en charge l'administration du domaine national ; la vérification de la régularité des procédure d'obtention du titre foncier sur le domaine national occupé et exploité ; des visas des

transaction foncier impliquant les personnes étrangères de l'instruction des dossiers relatifs au règlement des litiges foncier ; de la participation au règlement des conflits agropastoraux ,des limites des chefferies traditionnelles au administration ; du suivi de l'activité des conservation foncier ...ART 37du décret 2012/39) ; un représentant des services d'arrondissement de l'agriculture , un représentant des services d'arrondissement de l'élevage, des pêches et des industries animales ;un géomètre ;le chef de village ou de groupement ,trois notables en moyennes ;les riverains qui sont en réalité les voisins de l'espace a immatriculer . LA photo ci – dessous est un cliché pris illustrant une commission consultative sur le terrain dans la commune de Bertoua 1<sup>ER</sup> .

### Planche 1 : Travail de la commission consultative sur le terrain



Source : enquête de terrain, Novembre 2020

La diversité des mécanismes d'accès à la terre dans la commune constitue un facteur non négligeable sur la coexistence des droits fonciers coutumiers et modernes. Les règles traditionnelles d'accès à la terre restent l'apanage des localités rurales et périurbaines et ont évolué avec les phénomènes d'urbanisation et d'extension spatiale de la commune donne lieu

à l'application textes règlementés par la loi en matière d'acquisition des terres, il s'est donc créer au sein de la commune un ordonnancement juridique entre les règles coutumières et celles modernes.

#### **1.4. DUALITE ENTRE LE DROIT FONCIER COUTUMIER ET LE DROIT FONCIER MODERNE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup>**

La dualité entre le droit foncier coutumier et moderne se fait ressentir à deux niveaux. Le premier est dans la pratique des lois foncières et le second au sein des instances de règlement des conflits .C'est la coexistence des deux systèmes de normes foncières, celle de l'Etat et du village qui est le principal facteur d'ambiguïté sur les droits, P. Lavigne, (1998). Cette opposition entre le droit coutumier et le droit légal quant à la définition, la conception et l'usage des terres sont les causes même du problème et des querelles foncières, Bouziane, (1991).

##### ➤ **La dualité dans le domaine de l'application des lois foncières**

###### **Un Cadre juridique adhérant le droit international et les pratiques coutumières**

L'émergence de l'égalité, dans le cadre du Droit international comme sur le plan du droit interne, reste indissociable de la consécration de l'accès au foncier. Cette égalité est le principe et le fondement même d'une expression de la citoyenneté foncière. C'est l'article premier de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 qui proclame que « les hommes naissent et demeurent libres et égaux en droits ». L'article premier de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 ne fait que compléter cette affirmation fondatrice : « les êtres humains naissent libres et égaux en dignité et en droits ». Il suffit, également, de jeter un regard dans la Constitution camerounaise de 1996 pour voir que l'égalité juridique est omniprésente et qu'elle constitue la base du système en justifiant l'exercice des droits du citoyen même en matière foncière.

Le Cameroun hérité de deux législations foncières qui ont coexisté pendant la période coloniale. La législation britannique et la législation française, toutes deux imprégnées du droit romain. Depuis 1974, les lois prévoient la possibilité d'immatriculation des terres et la reconnaissance de la propriété individuelle à toute personne physique ou morale. Ces mêmes lois, prévoient aussi la reconnaissance des droits fonciers coutumiers, or le système foncier coutumier est uniquement basé sur l'oralité, la transaction foncière y est précaire. Les deux conceptions de l'appropriation des terres sont en cause dans les situations contemporaines : la

conception précoloniale ignorant la propriété privée de la terre. La conception coloniale et postcoloniale quant à elle consacre la vision du capitalisme marchand.

**Tableau 4** : les différentes conceptions du foncier ou de la terre en Afrique subsaharienne

<b>Les différentes phases</b>	<b>Statut qu'occupe la terre</b>	<b>La tendance</b>
Phase précoloniale (avant le 18 <sup>e</sup> siècle)	La terre est considérée comme une quasi divinité	Les héritiers de la terre ne bénéficient que du droit d'usufruit, c'est l'harmonie totale, pas de conflits
Phase coloniale (à partir du 18 <sup>e</sup> siècle)	Terres vacante et sans maîtres	Conquête des terres par les colons qui marque le début des conflits fonciers entre les populations locales et les colons
Phase postcoloniale (période de 1963 à 1974)	Patrimoine national collectif	Récupération de 30 à 40% des terres jadis conquises, les litiges fonciers sont plus marqués car la période de transition de la gestion des terres passe aux mains des nationaux
Période à partir de 1974 jusqu'à nos jours	Domaine national	Nationalisation d'environ 70% des terres sur l'étendue du territoire, ce qui donne une nouvelle orientation à ces contentieux qui mêlent toute la société camerounaise (administration, autorité traditionnelle, judiciaire, populations) à des orientations données par celles - ci

**Source : Tableau adapté à partir de la théorie évolutionniste des droits de propriété d'Etienne Leroy**

Au regard du tableau, on constate que le foncier a connu des conceptions antagonistes. La conception ancienne qui attribue le foncier à un bien sacré inaliénable appartenant communément à un groupe lié par des liens de parenté. Dans cette conception, la gestion du foncier est accordée au chef de la terre, Leroy, (1998). La conception privatiste du foncier est apparue avec la colonisation. Cette conception attribue à un propriétaire terrain le droit de jouissance absolue sur la terre. C'est l'ordonnance n<sup>o</sup> 74/1 du 6 juillet 1974 portant sur le régime foncier qui ouvre la fragilisation de la propriété foncière. En effet l'ordonnance

consacre les droits fonciers coutumiers comme étant des droits inaliénables, or les droits fonciers coutumiers sont pour la plupart basés sur des systèmes d'héritage patrilinéaires, Nguiffo, (2009).

➤ **La dualité dans les instances de règlement des conflits**

La dualité suscitée par la dualité des instances de règlement des conflits réside dans le fait que la terre coutumière désacralisée sort du régime foncier coutumier, ne serait que par la volonté de celui qui l'acquise. L'immunité juridique conférée par les autorités administratives à celles coutumières revêt ici, son aspect le plus expressif et permet de percevoir le danger qui subsiste dans une politique foncière ne clarifiant pas la responsabilité de tous les acteurs. La pluralité juridique provoque une incertitude sur les droits parce que les règles et les droits fonciers sont ambigus aux yeux des acteurs locaux, bien parce qu'ils sont susceptibles d'être remis en cause, et annulés, par recours à la loi de l'Etat (les autorités étatiques). La coexistence des normes, les dysfonctionnements proviennent de la pluralité d'instances d'arbitrage qui ne sont pas articulées et peuvent donner des avis contradictoires et fluctuants. Cette situation fait qu'il ne peut y avoir d'arbitrage reconnu et accepté, puisque toute décision peut être remise en cause par une autre. Elle facilite l'escalade des tensions et empêche toute solution durable.

**Tableau 5** : Perception de la dualité des droits fonciers modernes et coutumiers dans le règlement des conflits

Quartiers ou Villages	Acteurs de gestion des conflits fonciers	Nombre de questionnaires	Nombre de répondants effectifs	Pourcentage
Mokolo 1	Autorité administrative	30	13	10.13
	Autorité traditionnelle		2	3.24
	Autorités administratives et traditionnelles		15	58.17
Mokolo 2	Autorité administrative	26	7	1.35
	Autorité traditionnelle		4	0.67
	Autorités administratives et traditionnelles		15	3.24
Birpondo	Autorité administrative	8	3	2.30
	Autorité traditionnelle		1	0.67
	Autorités administratives et traditionnelles		4	2.70
Kaigama	Autorité administrative	15	2	0.67
	Autorité traditionnelle		3	0.67
	Autorités administratives et traditionnelles		10	1.35
Nganke	Autorité administrative	5	1	1.35
	Autorité traditionnelle		1	1.35
	Autorités administratives et traditionnelles		3	2.70
Koume-Bonis	Autorité administrative	6	1	1.35
	Autorité traditionnelle		1	0.67
	Autorités administratives et traditionnelles		4	2.70
Bonis 1	Autorité administrative	10	2	1.35
	Autorité traditionnelle		2	1.35
	Autorités administratives et traditionnelles		6	2.70
Bonis 2	Autorité administrative	6	1	0.67
	Autorité traditionnelle		1	0.67
	Autorités administratives et traditionnelles		4	2.70
Total		106	106	100

Source : Enquêtes de terrain, 2021

Au regard du tableau ci –dessus, la dualité des droits fonciers modernes et coutumiers dans la commune est perceptible à travers la dualité des instances de règlement des conflits fonciers. En effet, 56,60% des ménages enquêtés ont affirmé que le règlement des conflits fonciers relève concomitamment du ressort des autorités administratives et des autorités modernes. A partir des interviews administrées, certains ménages ont affirmé que la coexistence entre le droit foncier moderne et coutumier dans la gestion et le règlement des conflits constitue un facteur de la récurrence de ces conflits dans la commune.

« Les autorités traditionnelles se servent principalement de la coutume pour régler les conflits, or la coutume voudrait que la terre soit un bien commun appartenant à une même grande famille. Les autorités administratives elles se servent des textes de lois pour régler les conflits, ces textes confèrent à la terre une conception privatiste donc l’essence même des conflits reposent sur les antagonismes des deux droits fonciers modernes et coutumiers dans la commune. » **(Entretien réalisé à Monsieur Tinak Jérôme, conseiller municipal de la mairie de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> )**

Les problèmes fonciers sont de plusieurs ordres. Certains naissent du processus qui entachent de l’accès à la propriété foncière, d’autres découlent de l’exploitation qui est faite sur la terre. Les conflits fonciers sont liés à la transition du droit coutumier vers le droit moderne, Assako Assako ,(2016).

#### **1.4.1. Hiérarchisation des conflits fonciers selon le droit traditionnel et moderne**

Certaines dispositions du droit traditionnel apparaissent clairement dans la loi N°80/22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale. Nous avons globalement comme infraction menant au conflit foncier : occupation illégale, la suppression d’ouvrage, l’empiètement avec le déplacement des bornes, les troubles de jouissance, la destruction des biens, les sévices physiques et morales. En fonction du type d’infraction, une procédure précise est prescrite. Le tableau ci-dessous dresse une typologie et l’allure des conflits dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> .

**Tableau 6** : Répartition par localité des types des conflits fonciers

Quartiers et Villages	Types de conflits	Nombre de questionnaires	Nombre de répondants effectifs	Pourcentage %
Mokolo 1	Mésententes entre les membres de la famille	30	7	9,4
	Conflits d'usage		3	8,5
	Escroquerie		20	18,9
Mokolo 2	Double vente	26	9	3,8
	escroquerie		17	7,5
Birpondo	Conflits d'usage	8	4	3,8
	Escroquerie		2	1,9
	Débordement des limites		2	2,8
Kaigama	Pratiques de sorcellerie	15	2	0,9
	Mésententes entre les membres d'une même famille		3	1,9
	Mauvais bornage		10	0,9
Nganke	Mésententes entre les membres d'une famille	5	3	4,7
	Mauvais bornage		1	1,9
	Escroquerie		1	0,9
Koume-Bonis	Mésententes entre les membres d'une même famille	6	3	2,8
	Double vente		1	1,9
	Conflit d'usage		1	1,9
	Débordement des limites		1	0,9
Bonis 1	Débordement des limites	10	6	2,8
	Conflits d'usage		1	0,9
	Mésententes entre les membres d'une même famille		3	4,7
Bonis 2	Double vente	6	1	1,9
	escroquerie		1	0,9
	Mésententes entre les membres d'une même famille		1	0,9
	Débordement des limites		3	2,8
Total		106	106	100

Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2021

Le tableau ci –dessus donne une allure globale de la typologie des conflits fonciers dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> , indépendamment d type de droit auquel on fait face. En effet, la remarque la plus frappante est une différenciation du type de conflit en fonction de la localité par rapport au centre urbain. Ainsi, dans les zones purement agricoles marquées par une forte ruralité, on note comme type de conflit : les mésententes entre les membres d'une même famille (hommes et femmes). Il s'agit des localités telles que : Kaigama, Nganke, Bonis 1 et Bonis 2. Cette typologie est caractéristique des types d'activités ces zones dans ces zones en occurrence les activités agricoles et d'élevage. Les exploitants agricoles et les éleveurs se discutent le moindre lopin de terre pour étendre l'influence de l'activité, les spéculations agricoles sont présentes mais pas accentuées.

Dans la zone périurbaine comme Koume-Bonis, les types de conflits les plus en vue sont les mésententes entre les membres d'une même famille et la double vente. C'est typologies résultent de la montée en puissance des spéculations foncières. Du fait de sa proximité avec le centre urbain, les terres prennent de la valeur et les populations voient à cet effet une manne qui pourrait sortir de leur condition précaire.

Par contre dans les localités du centre urbain telle que : Mokolo 1, Mokolo 2, Birpondo, les types de conflits les plus en vue sont les doubles ventes et les escroqueries. Ces conflits résultent principalement de la pression foncière accentuée dans le centre qui à un impact sur la raréfaction des ressources foncières. L'honnêteté cède la place à la malhonnêteté et un foisonnement de conflit s'en suit.

#### **1.4.2. Les caractéristiques de conflits les plus usuels dans la commune**

En dehors des conflits fonciers inter ethniques plutôt exceptionnels, la plupart des conflits fonciers enregistrés au quotidien dans la commune de Bertoua I tournent autour de trois variétés de situations qu'il serait judicieux de revisiter.

##### **➤ La construction sur le terrain d'autrui**

Il arrive très souvent qu'une construction soit élevée sur un terrain par une personne qui n'a sur le fonds aucun droit de propriété, mais un droit de jouissance, plus ou moins étendu : le locataire, le possesseur évincé par les revendications du véritable propriétaire, l'acquéreur dont le titre est résolu. La qualité de locataire confère à l'occupant le droit d'habiter et de jouir de la chose louée, sans lui donner nécessairement le droit d'y édifier des constructions supplémentaires, différentes de simples aménagements qui participent de son droit de jouissance.

➤ **Le maintien irrégulier sur le terrain d'autrui**

C'est le cas d'un locataire qui continue à se maintenir sur les lieux loués à l'expiration de son bail. C'est aussi le cas d'un individu ayant obtenu une sous-location dans l'immeuble objet du bail, à l'insu du véritable propriétaire et qui décide de se maintenir sur les lieux loués en dépit de l'extinction ou de la résiliation du bail initial. L'hypothèse de maintien irrégulier sur le terrain d'autrui pourrait aussi viser le cas d'un individu qui choisit de créer une plantation sur un terrain appartenant à autrui et décide de s'y maintenir en dépit des protestations répétées du véritable propriétaire. Quoiqu'il en soit, de toutes ces situations, l'empiètement matériel sur le terrain d'autrui semblerait occuper le premier rang des atteintes au droit à la propriété d'autrui.

➤ **Classification des conflits fonciers selon la nature des personnes en cause**

Les conflits fonciers dans la commune sont individuels ou collectifs. Les conflits fonciers individuels mettent généralement aux prises deux individus ou deux familles. Ce type de conflit se rencontre généralement à l'occasion des rapports de voisinage (deux voisins qui ne s'entendent pas sur l'occupation d'une bande de terre séparant leurs domaines respectifs), dans les situations où une ou plusieurs individus ont des prétentions opposées sur un même lopin de terrain. Le désaccord peut surgir et donner lieu à un différend foncier lorsque deux individus issus d'une même parenté se disputent sur la mise en valeur d'un terrain familial. En fait, les hypothèses qui ouvrent la voie à des conflits fonciers de nature individuelle sont les plus variées. Il serait sans doute peu judicieux et moins subtile de prétendre en dresser une liste exhaustive. L'idée qu'on devrait retenir pour tenter de catégoriser ce type de conflits c'est qu'il met généralement en cause des individus pris isolément entre plusieurs personnes membres issus des deux familles en cause.

On retient que le critère d'individualité chaque fois que le conflit foncier mettra aux prises deux personnes ou deux familles. À côté des conflits fonciers individuels on enregistre, dans la commune une autre catégorie de conflits assez significative : les conflits fonciers collectifs. Cette catégorie est facilement identifiable dans la mesure où met aux prises des ethnies, des clans, des tribus et des villages. Un autre critère d'identification de ce type de conflits se trouve être généralement le degré de violence qui les accompagne, et surtout, l'ampleur de la menace qui pèse sur l'ordre, la paix publique et la cohésion.

➤ **Classification des conflits fonciers selon la nature du droit en cause**

L'exercice de deux types de droit ouvre souvent la voie à des conflits fonciers, qu'ils soient individuels ou collectifs. Parmi ces droits figurent entre autres le droit de propriété et le droit de possession. La propriété et la possession étant deux catégories juridiques bien connues, aussi bien du droit civil qu'au quotidien dans le cadre des rapports dans la société. La notion civiliste de la propriété s'entend au regard de l'article 544 du Code civil comme étant « le droit de jouir et de disposer de sa chose de manière absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ». Cette définition issue de la tradition française et qui a influencé les droits d'inspiration romano-germanique, consacre l'absolutisme du pouvoir du propriétaire. Sa souveraineté sur son bien est absolue. L'unique réserve qui leur est faite c'est le respect des lois et règlements dans la mise en œuvre de son droit.

La possession quant à elle, est l'une des autres notions juridiques ayant révolutionné les rapports entre les membres d'une société. Cette notion prend toute son importance en Afrique au sud du Sahara et au Cameroun en particulier où 70% des terres ne sont pas immatriculées et où la notion de possession se confond parfois à celle de propriété. En fait, le possesseur se comporte comme le véritable propriétaire. Il exerce un véritable pouvoir sur la chose et apparaît aux yeux de la société comme le véritable propriétaire mais est dépourvu du titre de propriété. En Afrique et au Cameroun, le titre foncier qui est officiellement la preuve de la propriété d'un terrain est considéré comme quelque chose d'étranger, une invention du colonisateur. La plupart des personnes ont le sentiment qu'elles sont propriétaires des terres qu'elles occupent bien que dépourvues de titre de propriété. Elles en ont du mal à comprendre l'utilité d'autant qu'il semblerait acquis qu'en Afrique les ancêtres sont les seuls et uniques propriétaires des terres tribales ou ancestrales. On comprend l'attitude de rejet à l'égard du titre foncier et corrélativement, toute l'importance accordée à la possession en droit camerounais en particulier ou dans les droits africains en général.

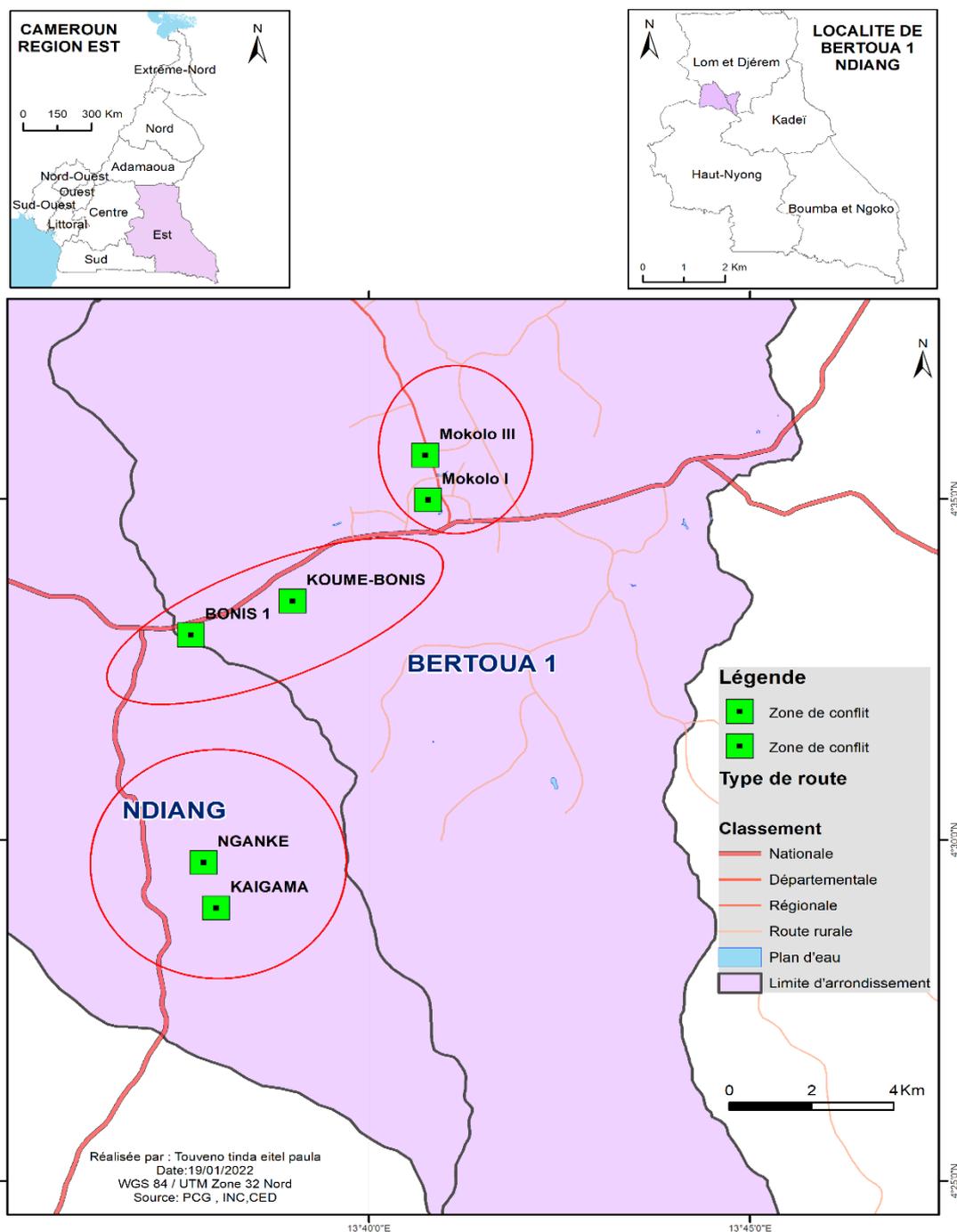
➤ **Classification des conflits fonciers selon la situation en cause**

Les conflits fonciers peuvent résulter soit des situations purement matérielles, soit des faits juridiques. Matériellement, le conflit foncier pourrait se constituer en un empêchement matériel sur la construction sur le terrain d'autrui, ou au maintien irrégulier d'un ouvrage sur le terrain d'autrui. À côté de cela, les conflits fonciers pourraient avoir pour objet l'exercice d'un droit par exemple, les conflits relatifs à l'usage d'une servitude de passage, à la

jouissance d'une servitude de vue ou à tout autre différend portant exclusivement sur une question de droit. Ce qu'on devrait retenir relativement à une tentative de classification des conflits fonciers fondée sur la situation objet de la discorde, est qu'il existe à côté des conflits exclusivement d'ordre matériel, des conflits mettant strictement en cause le droit.

➤ **Classification des conflits fonciers selon le territoire en cause**

L'idée de territorialité est un critère distinctif essentiel dans la classification des conflits fonciers. L'étendue du territoire objet de la dispute foncière pourrait bien avoir une incidence dans la tentative d'identification du conflit. Il s'agit moins de l'étendue de la surface querellée que de l'appartenance de la terre litigieuse, qu'importe son étendue. Ainsi, lorsque la terre querellée appartient à une ethnie et que celle-ci a le sentiment que l'ethnie voisine voudrait lui «voler» une bande de terre, on est véritablement en présence d'un conflit foncier interethnique. Ce type de conflit, qu'on pourrait qualifier de politique est juridiquement catégorisé au Cameroun dans le cadre des conflits entre les unités de commandement traditionnel objet de la loi. En dehors des conflits fonciers qui mettent en cause le territoire des différents villages et tribus, on retrouve les conflits fonciers ordinaires relevant du droit commun, très souvent individuels. Ces clarifications ayant le mérite de faciliter l'identification juridique des conflits qui sévissent dans la commune permettent de poser les balises pour une réflexion profonde sur l'analyse des catégories juridiques déjà identifiées et classifiées.



**Figure 10** : Zones conflictuelles dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

Au regard de ce qui précède, les zones conflictuelles de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> identifiées sont principalement les zones de Nganke, Kaigama situées dans les zone rurale. Bonis 1 et Koume –Bonis situées dans la zone péri-urbaine. Mokolo 2 et Mokolo 1 situées dans la zone urbaine. Lors de l'enquête de terrain, il nous a été rapporté que le phénomène des conflits fonciers n'est pas appréhendé de la même intensité. En effet ils sont plus marqués

dans la zone rurale en raison de la prédominance des droits coutumiers au détriment des droits modernes .Dans la zone péri-urbaine, ils sont principalement liés à la transition du droit foncier coutumier vers le droit foncier moderne. Cette transition est liée au processus d'urbanisation que connaît cette partie de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> comme l'atteste Mr.Njoumba conseiller municipal auprès de la mairie de Bertoua 1<sup>er</sup> : « c'est le contraste entre les règles de la ville et celles du village qui enveniment la situation foncière dans cette partie » (**entretien réalisé en Novembre, 2021**). Dans la zone urbaine, les conflits fonciers sont liés aux longueurs des procédures administratives et juridictionnelles en matière de sécurisation foncière et de résolution des conflits au sein des juridictions compétentes.

#### **1.4.3.Resolution des conflits fonciers**

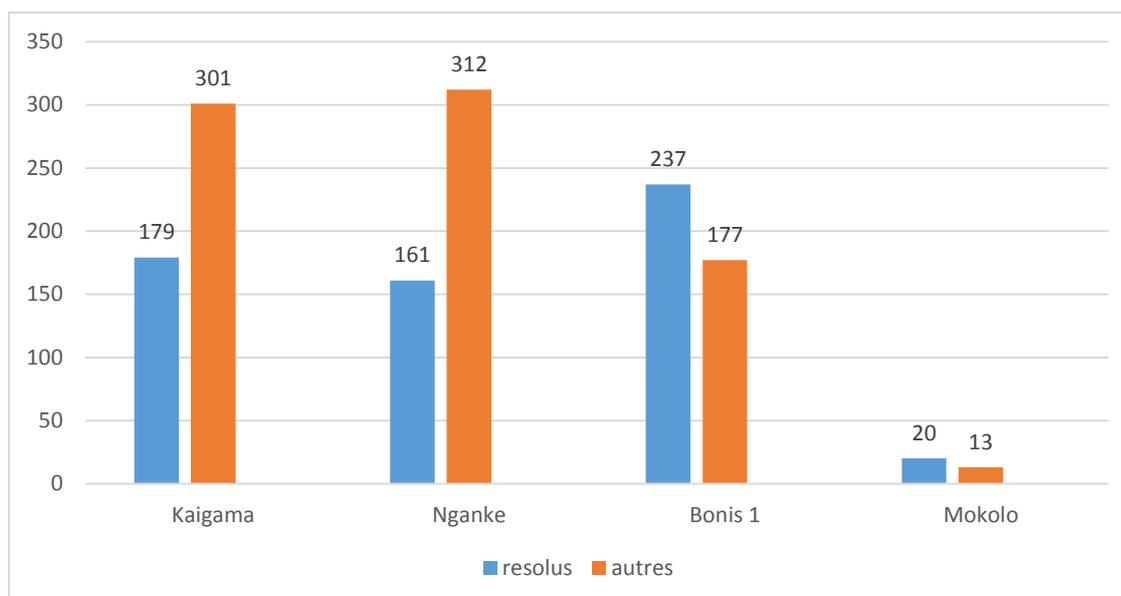
Pour une bonne régulation de l'accès à la terre, des instances de résolution des conflits sont à prendre en compte

##### **➤ Instance de résolution des conflits fonciers**

En matière foncière, trois instances des conflits fonciers agissent indépendamment les unes des autres :

- Les tribunaux pénaux
- Les tribunaux civils
- Les tribunaux administratifs

Les trois instances de tribunaux ne sont pas séparées, elles font partie intégrante des tribunaux de grande et de petite instance. Le juge judiciaire se mue en fonction du problème qu'il a en présence, c'est-à-dire qu'il est désigné parmi les juges de la même instance judiciaire pour statuer sur les infractions pénales, civiles et judiciaires.



**Figure 11** : effectivité des instances de résolution des conflits fonciers

**Source : Parquet de la ville de Bertoua**

Le choix de ces zones a été opéré suivant les facteurs suivants : le ressort territorial, la récurrence des conflits. La collecte a consisté à la consultation des différents registres (civil, pénal et prononcés des jugements et des arrêts). Elle a permis de répertorier au nombre des dossiers enregistrés depuis l'année 2020 à caractère foncier et immobilier, d'identifier leur niveau de traitement (en cours ou ayant fait l'objet d'un jugement), d'en déterminer l'objet, le temps de traitement et de vérifier s'il y'a recours devant une juridiction supérieure. De nombreuses difficultés ont néanmoins été rencontrées dans cet exercice, liées notamment à l'état de vétusté des registres. Ce travail fastidieux peut dès lors être affecté d'omissions.

Il ressort de l'analyse depuis cet intervalle de temps, la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> a enregistré 1300 plaintes concernant les problèmes domaniaux. Parmi ces 1300 cas de plaintes 803 cas ont été résolues par les instances juridictionnelles compétentes. 497 cas de plaintes demeurent encore en instance (n'ont pas encore été résolus les juridictionnelles compétentes.). Une hiérarchisation des problèmes évoqués dans ces cas de plaintes a été faite et répertoriée comme suite, cette hiérarchisation repose essentiellement les problèmes domaniaux opposant les hommes et les femmes enregistrés dans la commune

**Tableau 7** : Motifs et Nombre de plaintes enregistrés au parquet de la ville de Bertoua

Quartiers ou villages	Motifs des plaintes	Nombre de plaintes
Kaigama	Spoliation des droits des femmes	85
	Droits de propriété	17
	Contestation successorale	15
	Vente frauduleuse	13
Nganke	Spoliation des droits des femmes	103
	Droits de propriété	15
	Contestation successorale	17
	Vente frauduleuse	11
Bonis 1	Spoliation des droits des femmes	60
	Droits de propriété	19
	Contestation successorale	15
	Vente frauduleuse	17
Mokolo	Spoliation des droits des femmes	35
	Droits de propriété	20
	Contestation successorale	25
	Vente frauduleuse	30
Total		497

**Source : enquêtes de terrain, 2021**

Il ressort de l'analyse de ce tableau que, sur les (497) cas de plaintes enregistrés encore en instance au cours de l'année 2020, (318) cas de plaintes portent sur la spoliation des droits des femmes en matière d'héritage des terres, (71) cas de plaintes portent sur les droits de propriété, (72) cas de plaintes portent sur la contestation successorale entre les hommes et les femmes, (71) cas de plaintes portent sur les cas de vente frauduleuse. Il ressort donc de cette analyse au regard des données ci-après que la spoliation des droits des femmes en matière de droits fonciers est une réalité dans la commune.

Les cadres institutionnels régissant le foncier et la décentralisation ainsi que les dispositifs législatifs et règlementaires qui les prolongent n'ont pas permis de faire des avancées significatives en faveur d'une plus grande démocratisation de l'accès au foncier. Certaines catégories restent encore marginalisées à des degrés divers, du fait de leur statut social, de leur sexe ou de leur âge.

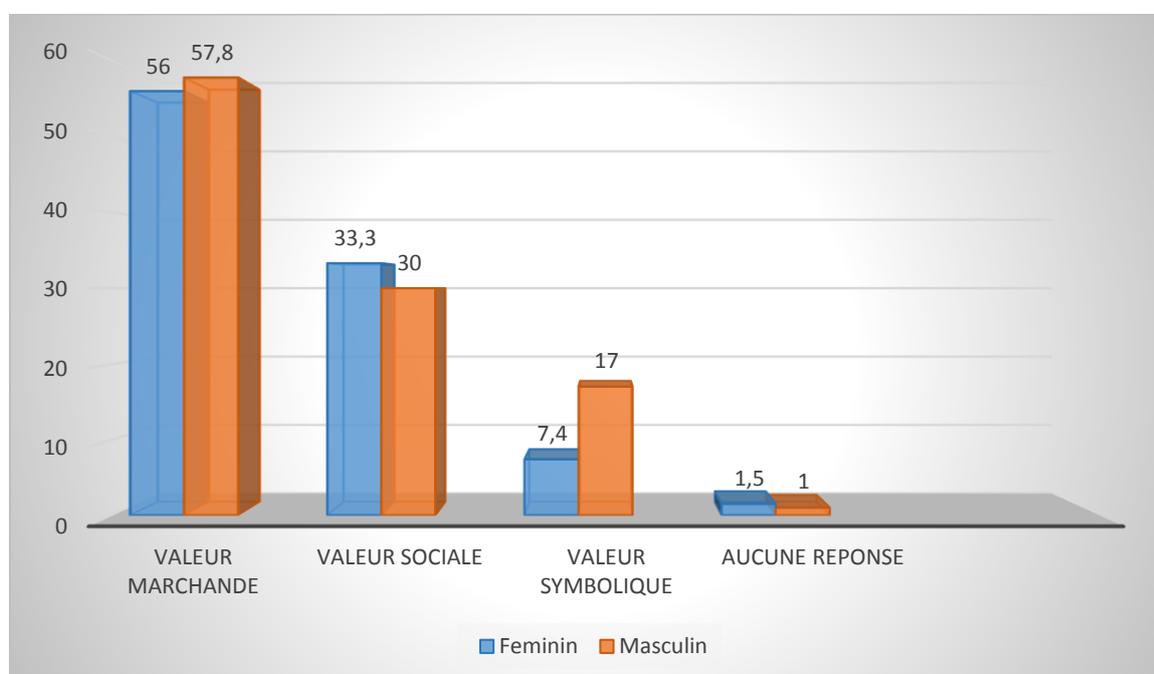
## 1.5. FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DES TERRES DANS LA COMMUNE

Les facteurs déterminants le processus de l'appropriation des terres dans la commune sont à la fois liés à la conjoncture structurelle elle-même (d'ordre socio-culturels) et d'ordre démographiques.

### 1.5.1. Les facteurs endogènes

#### ➤ Le genre, facteur d'appropriation des terres

Les patrimoines fonciers sont souvent appropriés et gérés à l'échelle des ménages. Or, le fait que ceux-ci soient toujours dirigés par des hommes marginalise les femmes dans la gestion et l'appropriation des ressources foncières. Toute appropriation foncière des femmes dans ce contexte se fait par rapport à leur statut d'épouses, qui souvent les relègue aux fonctions intérieures qui s'articulent à la reproduction et l'éducation des enfants. On retrouve là une des thèses de la théorie féministe de la transition de la fécondité élaborée en 1990, qui postulait en partie que l'homme disposait à la fois des décisions tant en matière de production que de reproduction. Le modèle féministe part du fait que le mode de production familiale est de type patriarcal et se caractérise par une inégalité des sexes et une inégalité dans la répartition du travail au profit des hommes.



**Figure 12** : Répartition du foncier selon le genre (sexe)

La marchandisation du foncier dans certaines zones de la commune influence fortement les conceptions liées au foncier. Certaines conceptions identifient le foncier à un bien commun dont la gestion est dévolue à une personne, souvent issue de la lignée familiale dominante au niveau local : c'est le chef des terres. Celui-ci de sexe masculin tire sa légitimité d'un génie protecteur de la propriété commune avec qui les ancêtres ont scellé un pacte. Leroy, (2002). Ce pacte symbolique justifie la pratique de certains sacrifices avant l'entreprise de toute exploitation sur les terres, ce qui, se traduit souvent par le reversement d'une partie des produits issus de l'exploitation de ces terres à celui qui est considéré comme l'intermédiaire entre la communauté et le génie protecteur. Dans un tel cas de figure, le foncier est considéré comme un bien inaliénable, donc à l'abri de la marchandisation. On assiste actuellement à un effritement très poussé des pratiques coutumières de gestion du foncier au profit d'une conception qui l'identifie à une valeur à fort potentiel économique. Face à un contexte qui tend à remodeler les pratiques patriarcales de gestion du foncier, les représentations qui le fondent varient selon le sexe. L'influence de la variable sexe se manifeste ainsi sur tous les aspects liés à l'accès, l'appropriation et le contrôle du foncier.

#### ➤ **Le poids de la tradition et des coutumes locales**

Au Cameroun, les régimes fonciers coutumiers s'articulent sur plusieurs niveaux de droits répartis en fonction du statut social, de l'âge et du sexe. La division sexuelle du travail, principe fondamental qui caractérise les sociétés traditionnelles bantoues, attribue aux femmes la responsabilité de la production vivrière avec leur rôle de reproduction sociale, Diop Sall, (2011). Dans la commune, les coutumes foncières reposent sur l'idée selon laquelle la terre sert de cohésion au groupe tribal qui demeure le berceau des droits individuels et collectifs. L'idée d'une propriété individuelle est vécue comme une menace à la cohésion du groupe, Tchamngni, (2005). Le régime foncier coutumier garantit donc aux femmes des droits d'usage et de culture suivant les relations qui les lient avec les propriétaires, Guétat –Bernard, (2011). Le tableau ci-dessous analyse les facteurs du non héritage des femmes à la terre :

**Tableau 8** : Perception de l'héritage des femmes à la terre

Quartiers ou Villages	Pourquoi les femmes n'héritent t'elles pas de la terre	Nombre de répondants effectifs	Nombre de questionnaires administrés	Pourcentage %
Mokolo 1	La femme est faite pour le ménage	30	2	2.70
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		8	10.13
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		19	58.17
Mokolo 2	La femme est faite pour le ménage	26	7	1.35
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		9	2.70
	La femme n'a pas droit à l'héritage		10	4.05
Birpondo	La femme est faite pour le ménage	8	1	0.67
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		2	2.03
	La femme n'a pas droit à l'héritage		5	2.70
Kaigama	La femme est faite pour le ménage	15	2	0.67
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		3	1.35
	La femme n'a pas droit à l'héritage		10	4.05
Nganke	La femme est faite pour le ménage	5	1	0.67
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		1	0.67
	La femme n'a pas droit à l'héritage		3	1.35
Koume-Bonis	La femme est faite pour le ménage	6	1	0.67
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		1	2.03
	La femme n'a pas droit à l'héritage		4	2.03
Bonis 1	La femme est faite pour le ménage	10	2	1.35
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		3	1.35
	La femme n'a pas droit à l'héritage		5	2.70
Bonis 2	La femme est faite pour le ménage	6	1	0.67
	La femme ne peut hériter qu'en absence des hommes		1	0.67
	La femme est faite pour le ménage		4	2.70
Total		106	106	100

Source : enquêtes du terrain, 2021

Le droit foncier coutumier est de mise dans ce contexte à dominance patrilinéaire dans la laquelle les femmes n'héritent pas de la terre. Soit 59.43% des ménages enquêtés ont affirmé que les femmes n'héritent pas de la terre pour cette raison. 30.18% des ménages enquêtés ont avancés l'argument selon lequel la femme ne peut hériter qu'en absence des hommes. Pour finir 10.37% ont soutenu que la femme est faite pour le ménage .Cela explique à suffisance le caractère discriminatoire à l'égard des femmes dont certaines ont témoigné « la femme en n'est pas en général propriétaire des terres, on lui prête souvent une portion pour ses activités économiques alors que la propriété est celle de sa famille, ou de son mari. » **(Entretien réalisé le 30 novembre2021).**

### **1.5.2. Les facteurs exogènes**

#### **➤ Une croissance démographique exponentielle**

La commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est une commune cosmopolite. Elle est caractérisée par une cohabitation entre sa population malgré les origines diverses. La commune est passée de 44000 habitants en 1987 à 28000 habitants en 2010 (Bucrep ,2010). La croissance démographique constitue un facteur explicatif des conflits fonciers dans la mesure où ils ont effet d'accroître la pression sur les ressources. En effet la population croît de manière géométrique et les richesses croissent de manière arithmétique, Malthus, (1736). Il existe une asymétrie entre la croissance démographique et la croissance de production des ressources. La croissance démographique suscite d'importantes migrations une pression foncière

La commune de Bertoua 1<sup>er</sup> a connu une croissance de sa population en termes de taille et d'habitants. La croissance de la taille de la population de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est de 8,42 tandis que la croissance de la population par habitant est de 5,36 habitants. Ces données issues des enquêtes du terrain, montre clairement l'évolution croissante de la population. L'augmentation continue de la population entraîne une pression foncière et un accroissement des besoins en terre. Le foncier est donc devenu une marchandise soumise à une forte compétition pour son accès et son exploitation. Les raisons en sont la raréfaction de la terre, la pression démographique croissante, (Mundinja, 2012). Cette croissance démographique exponentielle constitue le principal facteur de l'extension spatiale et de la colonisation des terrains libres moins coûteux, ceci entraîne une phagocytose de ses périphéries proches. Les prix au centre-ville connaissent une augmentation inestimable en fonction des terrains (Ndock ,2013)

### Une avancée du front pionnier poussée vers le centre

L'évolution du front d'urbanisation est en grande partie liée à la spéculation immobilière, depuis quelques décennies la concentration foncière est une réalité palpable dans la commune. C'est un phénomène complexe d'autant plus que le territoire est étroit et les densités de la population sont élevées. Les représentations de la terre, la structure sociale, la conjoncture économique sont des éléments à l'origine de cette mauvaise redistribution des terres,

A l'échelle de la commune, on ne peut chercher les concentrations foncières que dans les zones fortement peuplées, le dépouillement des titres fonciers dans ces zones montre des superficies supérieures à 5 ha. Ces propriétés à priori morcelées appartiennent à des élites qui ont profité de leur position pour se tailler de grands domaines. Les concentrations foncières se justifient sur le plan social du fait des équipements d'accommodation dont regorgent les milieux de concentration (écoles, hôpitaux). Sur le plan économique, les concentrations foncières évoluent avec le changement de pôle de développement de la commune

**Tableau 9** : Quelques records de superficie des terrains immatriculés dans le centre-ville de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

Lieu	superficie	Profession titulaire	Résidence	Sexe	Village de naissance
Mokolo 1	50ha 2125 ca	Commerçant	Bonis 1	Masculin	Bonis 1
Birpondo	53ha0400 ca	Commerçant	Nganke	Masculin	Nganke
Birpondo	80 ha 4807 ca	Administrateur civil hors échelle	Koume – bonis	Masculin	Kaigama
Mokolo 2	102 ha 5473 ca	Agriculteur	Bonis 1	Masculin	Belabo
Mokolo 2	39 ha 7400 ca	Elève	Bonis 2	Masculin	Koume-bonis
Birpondo	53 ha 2800 ca	Agriculteur	Bonis 2	Féminin	Mokolo 1
Birpondo	31 ha 1300 ca	Urbaniste	Koume –bonis	Masculin	Bonis 2
Mokolo 2	24 ha 7700 ca	Ingénieur agronome	Bonis 1	Masculin	Bonis 1
Mokolo 1	19 ha 9400 ca	Exploitant forestier	Koume-bonis	Masculin	Belabo
Birpondo	36 ha 3811 ca	Dentiste	Koume-bonis	Masculin	Mokolo 2

Source : Enquêtes de terrain, Novembre 2021

Si on arrive à immatriculer des superficies de plus de 20 ha, cela signifie que le problème de rareté de la terre souligné semble être une réalité. Il y a une concentration foncière significative des zones faiblement peuplées (périphérie) vers le centre (le centre – urbain) de la commune. Les raisons de ces concentrations évoquées lors du travail du terrain sont que les terres immatriculées présentent des potentialités économiques en raison de leur proximité au centre – urbain.

Le phénomène des concentrations foncières a été matérialisé sur le fond de carte ci – dessous :

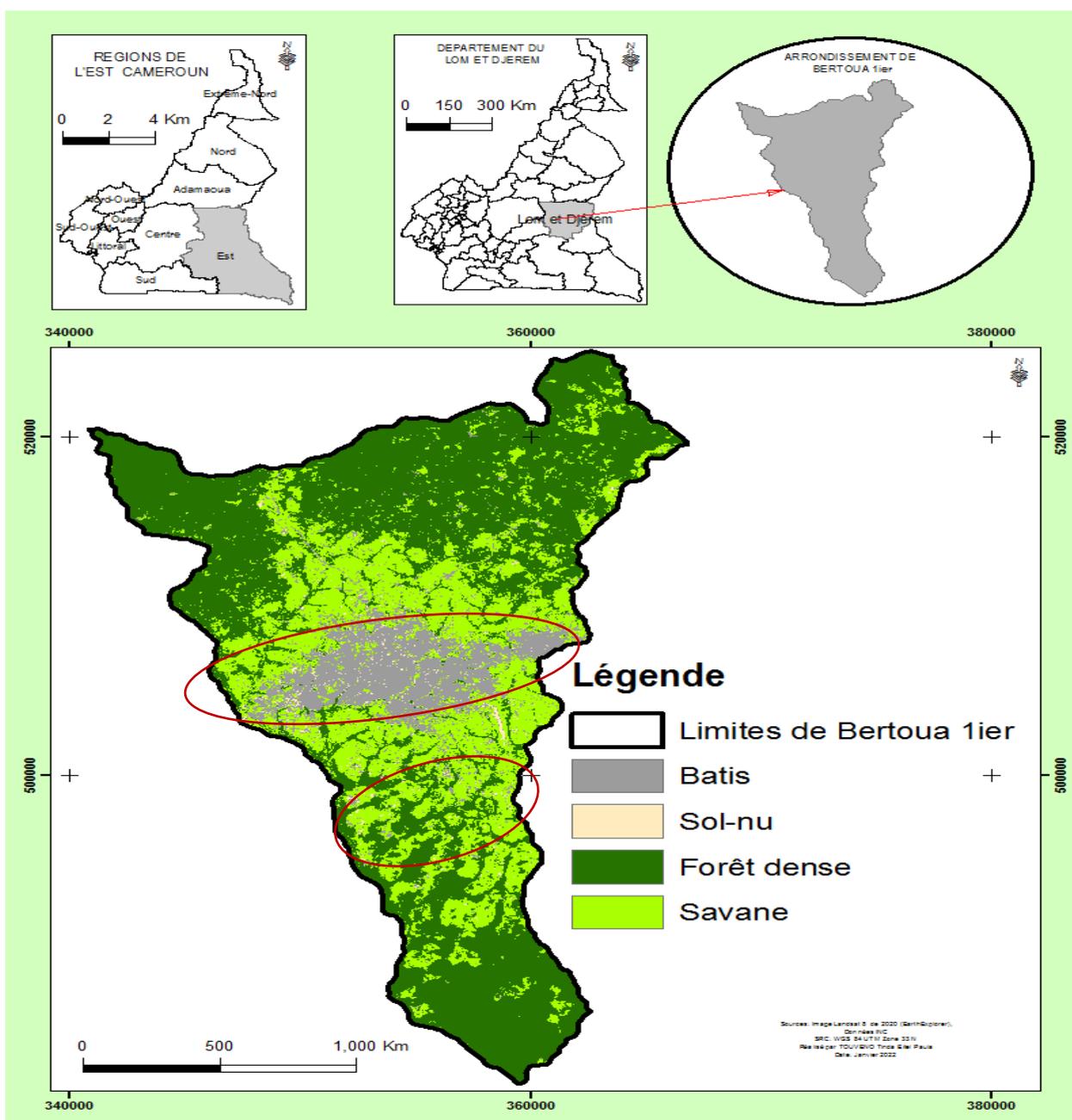


Figure 13 : Concentrations foncières

L'appropriation des terres est plus accentuée dans le centre de la commune ceci en raison des potentialités dont regorge le centre. Les concentrations foncières se matérialisent par l'accapement des terres de certaines couches sociales en occurrence les hommes au détriment des autres en l'occurrence les femmes comme l'atteste le tableau sur les records de superficies des terres immatriculées dans le centre-urbain de la commune, confère page (90). Ces concentrations foncières ont un impact négligeable sur la répartition rationnelle des richesses et par conséquent sur le développement local. Lors de l'entretien avec le Maire de la mairie de Bertoua 1<sup>er</sup> en la personne de Mr MBELLE Apollinaire, les concentrations foncières et l'accapement des terres sont principalement à l'origine du retard du développement de la commune : « Ils créent autour de la commune un climat de tension entre les acteurs du développement en cela , la plupart de ces superficies restent aujourd'hui non exploitées , comme mis en quarantaine car les propriétaires estiment qu'ils ne rapporteraient pas beaucoup en les exploitant maintenant , ce qui est paradoxal car c'est cette exploitation en elle-même qui est le clé du développement » ( **entretien réalisé en Décembre , 2021** ) .

## Conclusion

Il était question pour nous, de présenter l'état du foncier et d'analyser les facteurs qui influencent l'appropriation des terres dans la commune. Il ressort de l'analyse que l'état du foncier dans la commune reste précaire. Cette précarité principalement est liée à une superposition des droits fonciers coutumiers et modernes, une dualité des instances de règlements des conflits auxquelles s'ajoutent la pression des facteurs endogènes et exogènes comme une croissance démographique galopante, les concentrations foncières et le poids de la tradition et des coutumes locales. La conséquence immédiate qui découle de ces aléas est sans doute la précarité des conditions de vie des populations en particulier les femmes qui s'y traduisent par une faiblesse du pouvoir d'achat. A la croisée des chemins entre une relative « modernité » et une ruralité tenace, L'implication du genre à l'accès au foncier a par conséquent des impacts non négligeable sur le développement local, tel est l'hypothèse qui nous vérifierons à l'entame du chapitre suivant.

## **CHAPITRE 2**

# **IMPLICATION DU GENRE À L'ACCÈS À LA TERRE ET LES IMPACTS SUR LE DÉVELOPPEMENT DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup>**

### **Introduction**

La problématique d'accès à la terre par les sociétés humaines est entachée par des inégalités de genre, marginalisant en général les groupes féminins au détriment de ceux masculins pour des raisons plurielles qui sont aujourd'hui remises en question par les instances et les textes juridiques. Ces inégalités du genre tirent leur source des pesanteurs socio-culturelles, caractéristiques des sociétés africaines contemporaines et modernes. Ce chapitre vise à répondre à la question portant l'accès différentiel de terre : les modes, les causes d'appropriation et leurs impacts sur le développement local dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Ceci pour vérifier l'hypothèse selon laquelle dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> les pesanteurs socioculturelles et les moyens financiers sont les principales causes des accès différentiels à la terre et ont des répercussions notoires sur le développement local. Ce présent chapitre s'articule autour d'une introduction, un corps du devoir subdivisé en rubriques : 3.1. Genre et mode d'appropriation des terres, 3.2. L'implication du genre dans le développement local 3.3. Les impacts socio-économiques sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> et enfin le chapitre est couronné par une conclusion qui débouche sur une introduction au chapitre suivant.

### **2.1. MODE D'APPROPRIATION DES TERRES SELON LE GENRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup>**

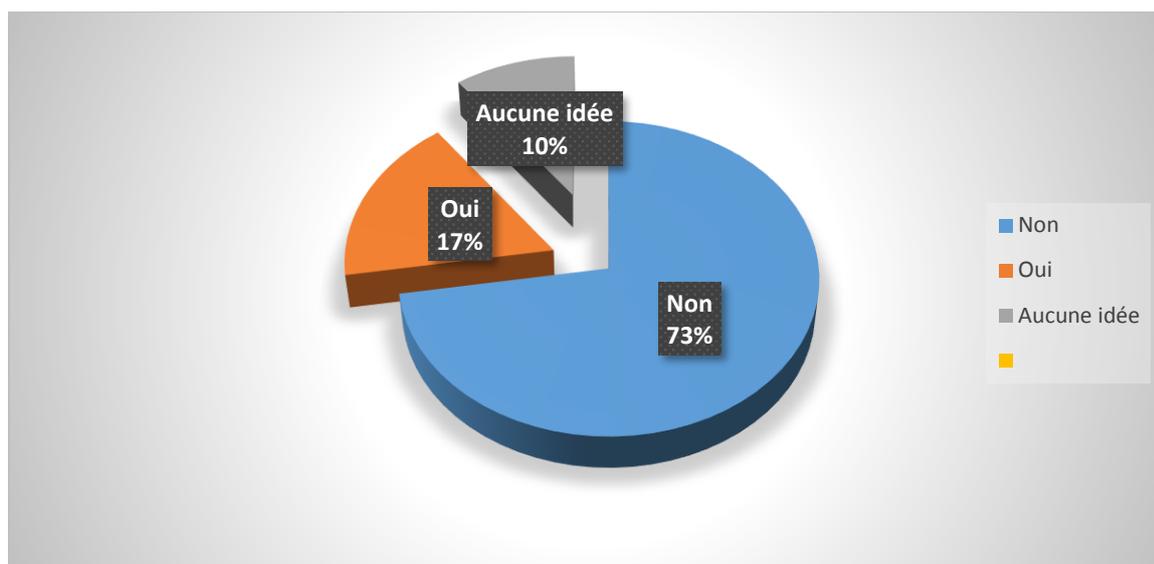
Dans la zone d'étude, l'accès à des terres se fait de plusieurs façons en zone rurale et urbaine. Ces accès sont instrumentalisés en général par le poids de la tradition et des textes juridiques mis en actif dans la commune. Nous signalons aussi bien que la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est structurée en des quartiers urbains et ruraux. Dans la zone d'étude plusieurs modes d'accès à la terre ont été identifiés. Pour ne pas être exhaustifs dans la démarche, nous nous appesantis sur le principal mode d'appropriation des terres dans la commune.

### 2.1.1. Mode d'appropriation des terres à Kaigama

En milieu rural, l'accès à la terre par la population est fondé essentiellement sur des principes traditionnels qui diffèrent quelques fois d'un village à autre. D'une manière globale, plus de 90% soit la quasi-totalité des zones rurales que l'on a pu enquêter l'appropriation se fait par héritage familiale, par système de trocs et par emprunt, pour le dernier cas, il s'agit souvent dans le cadre de mise en valeur agricole. Pour ce qui est de l'héritage, il demeure le mode le plus répandu dans toutes les zones rurales soit un taux de 75,5% des enquêtés ont répondu avoir leur terrain, champ et autres par héritage. Il existe néanmoins d'autres modes d'appropriation des terres en zone rurale. La terre ne s'achète que très peu en zone rurale et même si c'est le cas, se sont généralement les étrangers venus pour s'installer qui se l'approprient par moyen financier.

#### ➤ L'accès par héritage

L'accès au foncier par héritage se fait soit par le système patrilinéaire c'est à dire de père en fils ou selon la lignée c'est-à-dire entre les membres d'une même famille. Les terres acquises par ce procédé sont rarement régularisées et sont considérées comme un bien commun appartenant à tous les membres de la famille ou sous la responsabilité d'un membre de la famille (l'ainé masculin en général) qui joue le rôle de chef de terre. A la mort du chef, la terre reste entre les mains des héritiers qui l'exploitent en commun, parfois ils se la partagent.



**Figure 14** : Taux d'accès à l'héritage des femmes à Kagaima.

*Source : enquêtes sur le terrain ,2020*

Sur ce graphique nous avons fait un tour de sondage auprès des ménages pour savoir les possibilités d'une femme à l'héritage de terre et il en découle que 83% des enquêtés gardent jusqu'aujourd'hui en tête que la femme n'a pas droit à la terre surtout par héritage comme l'homme, seulement 17% ont reconnu qu'il y'a des exceptions où quelque fois les femmes ont la propriété de terre agricole en absence d'un frère adulte mais ne pouvant pas labourer un plus vaste champs, elles sont souvent obligées de faire appel à une main d'œuvre supplémentaire payante et généralement devant de situation pareille, fautes de moyens, elles passent leur propriété aux hommes. A des situations exceptionnelles d'héritage des terres des femmes est le cas des veuves mariées selon le droit coutumier et ayant un grand nombre d'enfants majeurs, il y'a dans cette situation que la possibilité d'héritage des terres revenait aux femmes. En milieu rural, le conflit foncier est de plus en plus renforcé par des décisions et règlements non conventionnels et qui sont souvent causes du retard de développement. Plusieurs types d'activités agricoles et commerciales sont pratiqués dans ces milieux ruraux et les femmes sont au centre mais pour tant elles n'ont pas un accès équitablement à la terre comme les hommes.

Nous nous rendons compte que l'héritage des femmes n'est pas totalement interdit mais est soumis à des conditions. En effet cet héritage dépend prioritairement du statut de la femme (célibataire, mariée, divorcée ou veuve).

L'héritage des veuves est conditionné par plusieurs aspects des choses dans les familles et ce selon les villages, car il faut tout d'abord avoir beaucoup d'enfants avec la personne défunt(es) et avoir un acte de mariage avant d'espérer hériter un terrain du conjoint.

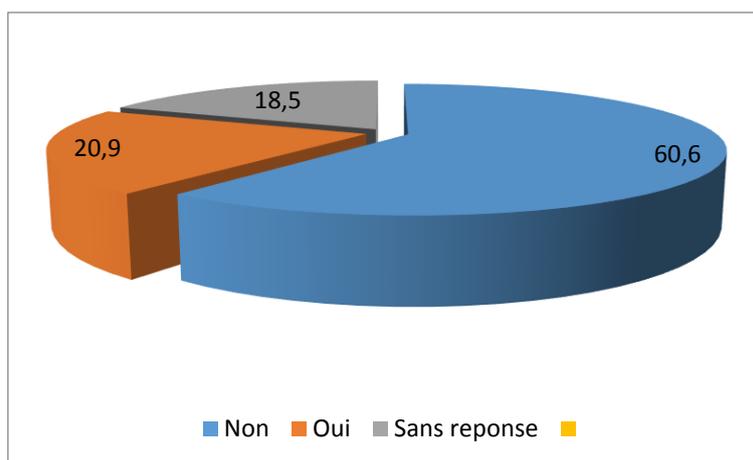


**Photo 2:** Appropriation de terre par héritage d'une veuve à Kaigama

**Source :** Enquêtes de terrain ,2021

### **2.1.2. Perception de l'inégal accès à la terre entre les femmes et les hommes à Kaigama**

L'accès à la terre habitable ou pour la mise en valeur agricole en zone rurale se fait par principe socioculturel. Très souvent les femmes ont droit à la terre que si les moyens les permettent ou que si elles ont la possibilité d'échanger par trocs sinon généralement dans la majeure partie des cas recensés, les femmes ont droit à la terre que pour les petites cultures de case et pour des activités commerciales.



**Figure 15 : Accès à la terre par héritage selon le genre**

Source : Enquêtes du terrain, 2021

L'inégal accès à la terre trouve son explication sur le fait que le droit coutumier ne donne pas un vaste champ d'accès libre à la terre même pour les héritages. En milieu rural, l'accès à la terre se fait quasiment par héritage, les femmes sont à cet égard mise à l'écart pourtant elles sont impliquées dans presque toutes les activités de mise en valeur de terre. La plupart d'entre elles ignorent l'existence du droit moderne auquel elles peuvent jouir dans leur village afin de s'organiser et revendiquer leur place dans leur milieu. C'est indubitablement une conséquence de taux d'analphabétisme élevé en campagne surtout la scolarisation des femmes qui dans la plupart de cas s'arrêtent en secondaire voire au primaire.

Les critères d'âge et de mariage qui permettent à la femme d'accéder à la terre. Dans ces villages, les femmes s'organisent en association de défense d'intérêt du genre féminin, ce n'est qu'en cette occasion que la femme en zone rurale se fait entendre suffisamment et réclame son indépendance, c'est-à-dire la possibilité d'avoir un champ plus vaste que les hommes, d'hériter en toute légalité la terre quand elles ont le droit légitime. En plus cela, il y'a des associations de tontine pour les femmes dans les villages sur l'accès à la terre cultivable et aussi de terre pour développer les activités commerciales.

Le mariage selon les coutumes est la seule occasion pour la femme dans ces milieux d'avoir la propriété de terre ,c'est sur le régime de partage des biens que la femme du vivant de son mari peut bénéficier des biens dont la terre sans aucun soucis .Par contre quand le mari meurt ,bien qu'elle peut hériter les biens, les parents du défunts conditionnent l'héritage par le nombre d'enfants que la femme veuve a bien pu avoir avec le défunt mari faute de quoi l'accès à la terre lui serait empêché .Considérée comme un être en perpétuel

changement de statut matrimonial, sa voix importe très peu quand il s'agit du foncier, quelques exceptions sont observées soit chez les femmes du troisième âge considérées comme sage et fatigué, l'accès à la terre leur sont accordée en cas de besoin pour permettre au membre de la famille de s'occuper d'elles. Les jeunes filles elles aussi sont souvent tolérées pour la capacité physique dont elles disposent et à travailler sur un plus vaste champ.

**Planche 3 : Perception de l'appropriation d'une parcelle de terre par une femme à Kaigama**



*Ces images montrent de parcelles agricoles des femmes au tour des résidences à kaigama. La photo a), il s'agit de la culture des céréales au tour de case sur une petite superficie mais qui donne un bon résultat d'après les femmes productrices elles-mêmes. La photo b par contre montre une parcelle aménagée pour la culture vivrière. D'après ces femmes, au vu des résultats satisfaisants qu'elles obtiennent, si la possibilité leurs ont été données d'avoir une plus vaste superficie et surtout la propriété de terres cultivables, elles produiront davantage pour renforcer le taux de productivité agricole à bertoualer. Les femmes ont droit à l'héritage que lorsque dans la famille il n'y'a pas des hommes.*

***Source : enquêtes de terrain, 2021***

## 2.2. MODE D'APPROPRIATION DE TERRE SELON LE GENRE EN ZONE URBAINE

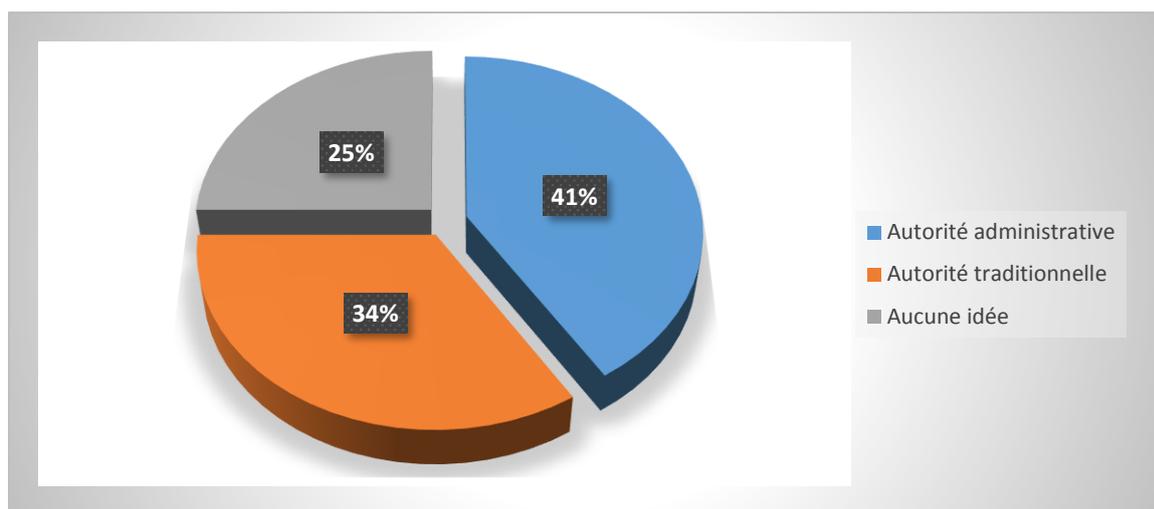
En milieu urbain les modes d'appropriation sont pluriels, les uns ont des fondements juridiques, les autres sont par héritage multiforme.

**Tableau 10 : Mode d'appropriation de la terre au sein des quartiers**

Quartiers ou Villages	Modes d'accès au foncier	Nombre de répondants effectifs	Nombre de questionnaires administrés	Pourcentage%
Mokolo 1	Location	30	4	3,8
	Héritage		10	9,4
	Achat		25	23,6
Mokolo 2	Location	26	1	0,9
	Héritage		2	1,9
	Achat		9	8,5
Birpondo	Location	8	3	2,8
	Héritage		2	1,9
	Achat		4	3,8
Kaigama	Location	15	3	2,8
	Héritage		4	3,8
	Achat		2	1,9
Nganke	Location	5	1	0,9
	Héritage		2	1,9
	Achat		1	0,9
Koume-Bonis	Location	6	1	0,9
	Héritage		4	3,8
	Achat		3	2,8
Bonis 1	Location	10	1	0,9
	Héritage		5	4,7
	Achat		3	2,8
Bonis 2	Location	6	1	0,9
	Héritage		5	4,7
	Achat		1	0,9
Total		106	106	100,0

*Source : enquêtes de terrain, 2021*

L'accès au foncier dans ce milieu urbain est aussi différentiel. A cet effet 41% enquêtés ont affirmé avoir accédé à leurs terrains auprès des autorités administratives de leur collectivité territoriale, 34% dans le même centre urbain se sont appropriés la terre de façon traditionnelle. 25% des ménages enquêtes



**Figure 16** : Acteurs de gestion de la terre en milieu urbain à Bertoua 1<sup>er</sup> .

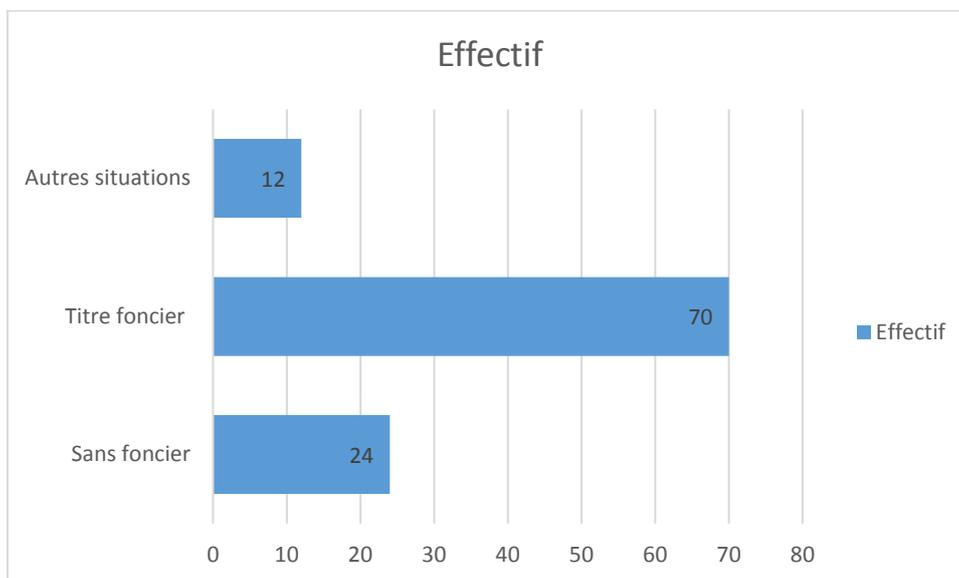
*Source : enquêtes de terrain, 2021*

Dans les zones urbaines, on rencontre deux instances qui permettent à la population urbaine de s'approprier la terre : une dite traditionnelle et une autre moderne qui fait preuve du respect des normes qui régissent le droit foncier.

Les autorités traditionnelles en milieu urbain, bien avant l'expansion des normes juridiques du foncier ont facilité la tâche à la population de prendre à vile prix les terrains sans aucun respect des normes d'urbanisation. Ceci est le cas des personnes ayant vécu plus de trente années en ces zones qui actuellement sont urbaines mais au début était périurbaines ou rurales soit 28,33% des ménages enquêtés en zone urbaine affirme avoir fait plus de trente années et qu'ils se sont appropriés leurs terrains soit chez les chefs traditionnels soit par système de trocs. Ceci revient à dire que, les ménages qui ont d'ancienneté ont dans la majorité eu la possibilité d'achat de terre de façon traditionnelle. Le graphique ci-dessus mentionne un taux de 42% d'accès à la terre de façon traditionnelle en zone urbaine, par contre 58% restant des ménages enquêtés ont affirmé avoir procédé de façon légale suivant les normes du foncier pour acheter leur terrain et avoir le titre foncier même si selon eux le prix reste très cher. Dans ces zones urbaines, une observation faite nous a permis de savoir qu'il ya un accès différentiel à la terre entre les hommes et les femmes car les moyens financier sont les possibilités plus assurées pour qu'en femme ait une propriété de terre alors les hommes en dépit des moyens financiers, ils ont aussi les possibilités d'héritage de terre.

Dans les zones urbaines, beaucoup de personnes se sont appropriées des terrains mais certaines ont des titres fonciers d'autres ne l'ont pas. Ceci atteste qu'il ya deux façons

principales d'accès à la terre soit par achat auprès des autorités compétentes de la commune soit de façon traditionnelle comme le montre le graphique ci-dessous.

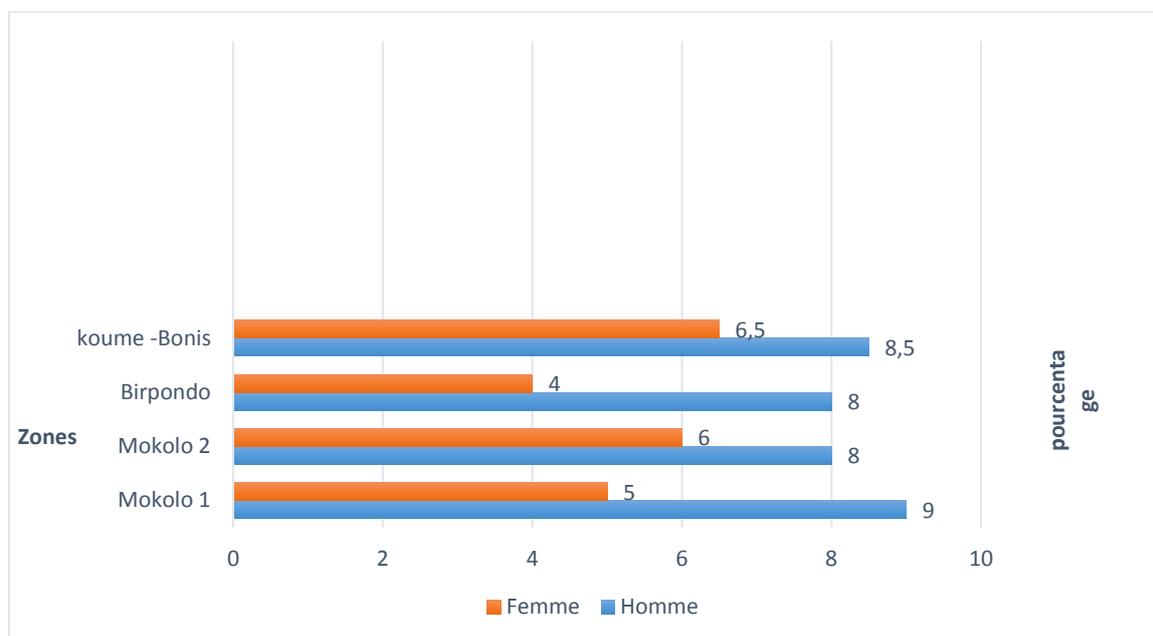


**Figure 17** : Titre foncier de parcelles occupées en zone urbaine.

**Source : Enquêtes sur le terrain, 2021**

Ce graphique nous montre que dans le milieu urbain de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, les terres occupées ne sont pas toutes des titres fonciers. 24% des ménages enquêtés n'ont pas de titre foncier car ce sont en général des terres appropriées d'une autre façon que de manière légale c'est dire ces terres habitées n'ont pas été enregistrées au niveau des institutions étatiques compétentes mais achetées soit auprès des chefs traditionnels par obtenu par héritage ou par toute autre forme non moderne. Par contre 70% ont obtenu le titre foncier des parcelles occupés, ce qui est une contribution au développement local.

### 2.2.1. Perception de l'inégal accès des terres entre les hommes et les Femmes au sein des quartiers



**Figure 18** : Taux d'accès différentiel à la terre entre la femme et l'homme au sein des quartiers

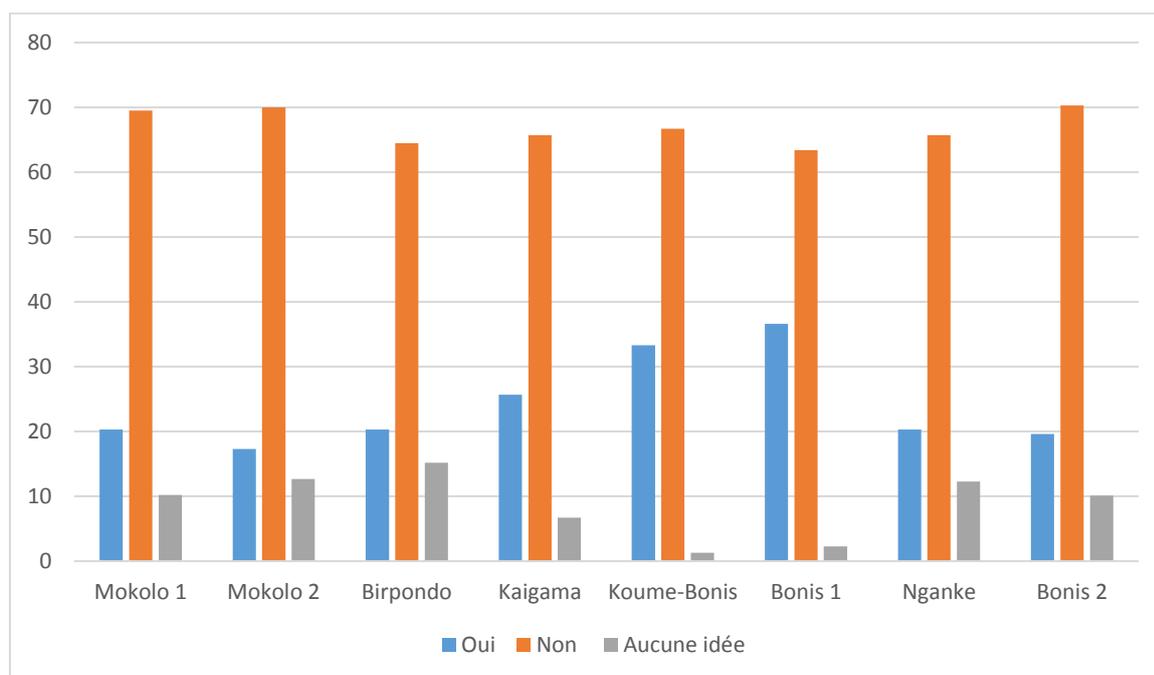
**Source** : Enquêtes de terrain, 2020

Ce graphique montre les différents quartiers urbains enquêtés dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> et qui connaissent le problème des discriminations voir de la marginalisation du genre en matière d'appropriation du foncier. Car seulement deux ménages sur dix appartiennent aux femmes les reste se sont les propriétés masculines. L'écart est grand entre les hommes et les femmes sur la question du foncier. Dans le quartier Gbakomo, le taux reste plus élevé que les autres quartiers soit 13% des ménages ont affirmé avoir été victime. S'en suit les quartiers Mokolo 2 (13%) Birpondo qui connaissent les mêmes problèmes de discriminations et d'inégalité du genre sur le foncier.

Les femmes de notre zone d'étude sont pourtant une pièce maitresse dans toutes les activités génératrices de revenus mais elles connaissent tout de même un traitement différent surtout quand c'est pour avoir une portion de terre à mettre en valeur, ceci porte un coup fatal au développement local. Même pour ce qui est de la participation des acteurs à la prise des décisions dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, la femme connaît une sorte mise à l'écart alors qu'elles sont les principales productrices de la commune.

L'inégal accès du foncier en zone urbaine s'explique principalement du fait des irrégularités qui entachent l'obtention d'un document d'occupation des sols de manière légale. Lors des entretiens avec les autorités traditionnelles, administratives et les acteurs du développement, raisons ont été évoquées qui justifieraient ces irrégularités.

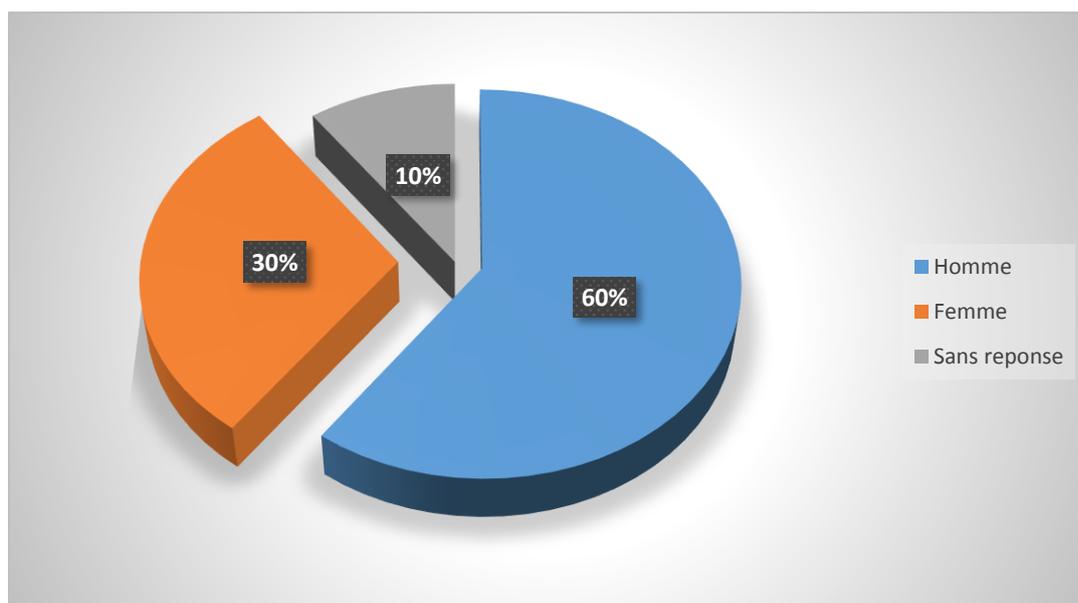
### 2.2.2. Perception de l'équité foncière par les acteurs du développement



**Figure 19 : Perception de l'équité foncière par les acteurs du développement**

Plus de 60% des personnes interrogées (hommes et femmes) dans ces zones estiment que l'accès au foncier n'est pas équitable.

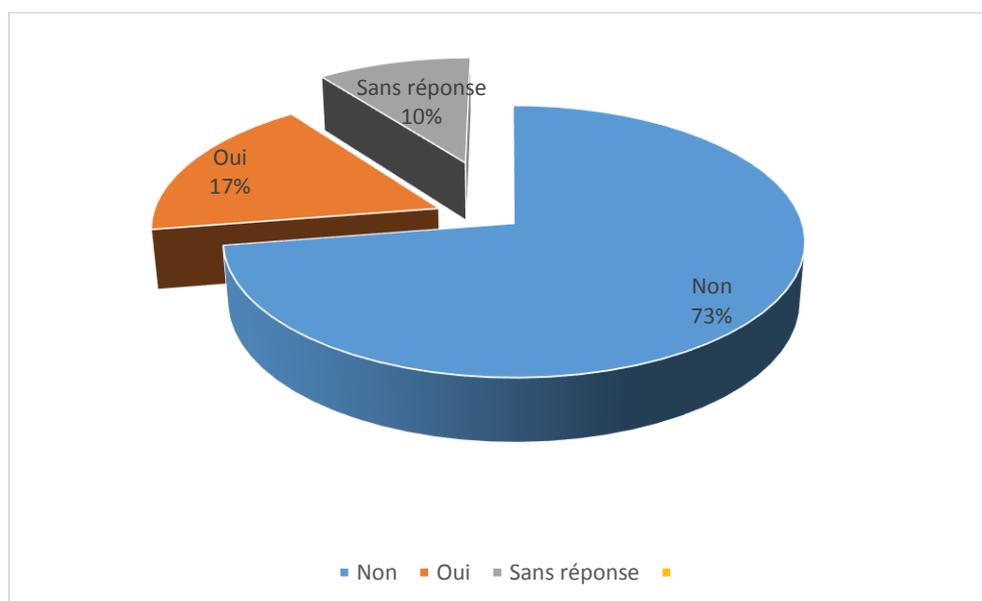
Les constats relevés ci-dessus ne sont pas de simples vues d'esprit d'analyses. Ils sont également partagés par les personnes concernées. A la question « l'homme et la femme, ont-ils un accès égal au foncier dans votre localité ? ». Les réponses semblent claires. Tout le monde reconnaît l'absence d'égalité entre l'homme et la femme (figure ci-dessous).



**Figure 20 : participation des hommes et des femmes à la gestion foncière.**

*Source : enquêtes sur le terrain, 2021*

La perception de l'équité foncière entre les acteurs du développement local se traduit à travers la participation de la femme à la gestion foncière dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

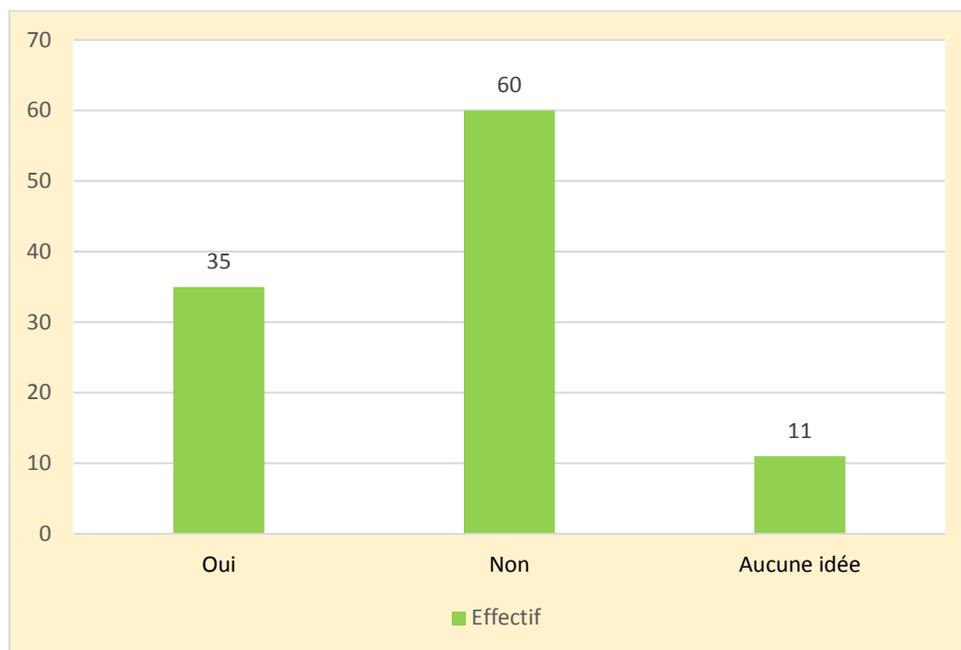


**Figure 21 : Taux de participation des femmes à la gestion foncière à Kaigama**

*Source : Enquêtes sur le terrain, 2021*

Participer à la gestion du foncier donne un accès à la propriété, sur ce graphique bien qu'en ville les femmes y participent elles ont un effectif plus faible soit 23%, ceci peut témoigner l'accès réduit de la femme alors que les hommes y participent à 77%. Un

Déséquilibre remarquable non seulement sur la gestion mais aussi sur le droit de la propriété de terre.



**Figure 22** : la participation de la femme dans la gestion foncière à Mokolo 1

La participation de la femme à la gestion foncière pourrait l'aider à avoir d'avantage la possibilité d'accès à la terre. Les enquêtes ont permis de savoir que plus 60% des ménages dans les campagnes ont dit que la femme ne participe pas à la gestion du foncier par contre dans certains villages où il eut de progrès sur le droit humain 35% reconnaissent la présence de la femme dans gestion du foncier, car cela est du ressort des infiltrations des associations des femmes et des Organisation de l'Homme qui ont su agir sur les autorités traditionnelles pour permettre à la femme de contribuer au développement de son milieu de vie. Plusieurs raisons ont été évoquées pour empêcher la femme de participer pleinement et d'avoir la propriété des terres :

- La femme est un membre non stable dans la famille, elle doit se marier d'un moment à autre ;
- La femme a juste le droit de travailler sur une terre mais pas d'être propriétaire selon la tradition ;
- Une femme qui a la propriété de terre peut d'un moment à autre envisager divorcer et se remarier avec un autre homme qui peut avoir droit sur la terre appartenant au clan premier mari ;

Pour toutes ces raisons, certaines autorités traditionnelles affirment, qu'il vaut mieux écarter la femme de la gestion foncière et de se l'approprier de peur de perdre les patrimoines culturels.

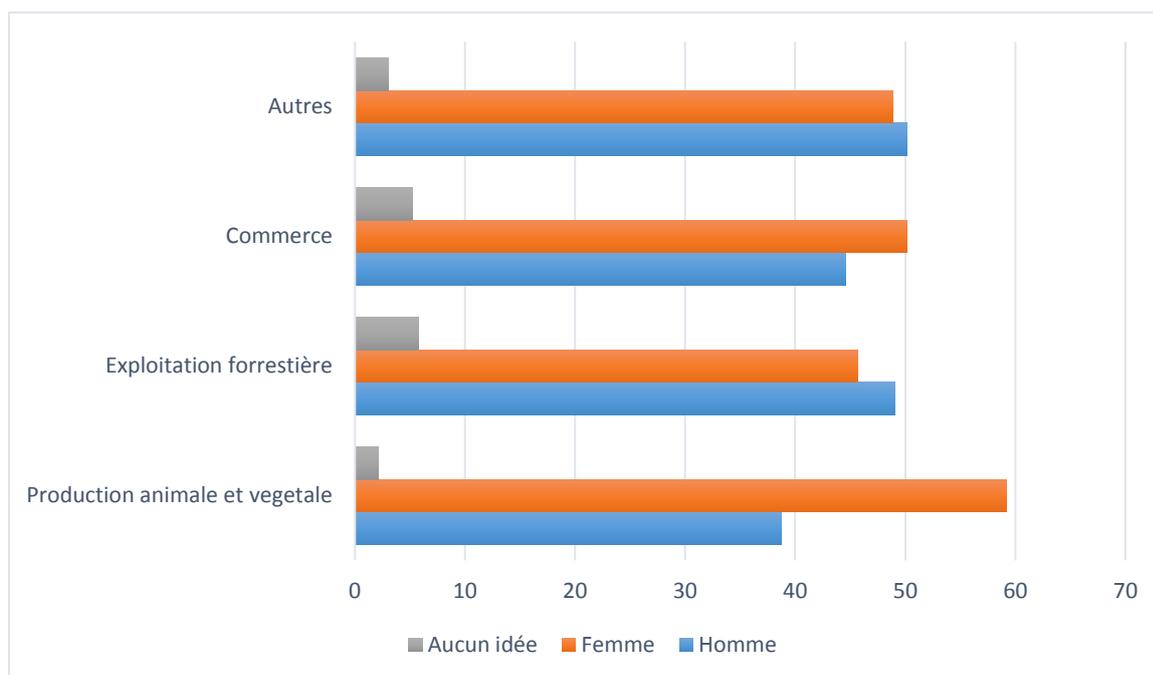
### **2.3.L'IMPLICATION DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

L'égalité des sexes et l'autonomisation économique des femmes figurent dans les huit objectifs du millénaire pour le développement et est considéré comme un levier clé pour atteindre les sept autres objectifs. Le rapport de la Banque Mondiale (2012), « Egalité des genres et développement » a défini le développement comme un processus à travers lequel les libertés des hommes et des femmes sont élargies de façon égalitaire.

Les inégalités du genre sont susceptibles d'affecter la croissance économique via plusieurs canaux, Morrison (2015).

- Le faible investissement dans le capital humain restreint le potentiel de croissance de l'économie
- L'allocation des facteurs productifs. Si les barrières empêchent les femmes de travailler dans certains secteurs alors les facteurs ne sont pas alloués vers un meilleur usage productif, dans ce cas l'allocation des ressources est inefficace ce qui pèse à nouveau sur la croissance potentielle
- Le lien entre les inégalités du genre et la croissance repose sur les propensions marginales à épargner .en l'occurrence, les femmes seraient davantage incitées que les hommes à épargner, notamment en raison du grand altruisme intergénérationnel dont elles font preuve.

Ces inégalités du genre entre les femmes et les hommes impliquent un cout économique colossal car elle bride la productivité et pèse sur la croissance. Selon une étude récente du FMI, (2015), les obstacles d'entrée des femmes à l'accès au foncier (discriminations, facteurs socio-culturels) ont un cout supérieur à toutes les estimations faites précédemment et les bienfaits d'une élimination des inégalités entre les sexes sont encore plus importants qu'auparavant. Il incombe donc aux décideurs de tout faire pour lever d'urgence ces obstacles.



**Figure 23 : Le genre et les principales activités de développement à Bertoua 1er.**

*Source : enquêtes sur le terrain, 2020.*

Au regard de ce graphique l'implication du genre, notamment les femmes n'est pas négligeable dans le développement des activités économiques. Malgré les contraintes à la fois politiques, économiques, et juridictionnelles. Les femmes demeurent néanmoins un acteur non négligeable pour le développement de la commune, elles participent à plus de 60% dans le développement des activités économiques. 25% des femmes enquêtées ont dit avoir connu ce problème d'accès à la terre qui normalement les revenait de droit. Par contre 75% ont reconnu qu'il y'a eu une nette amélioration ces dernières années avec l'appui des textes juridiques qui permettent à l'ayant droit d'avoir la propriété. C'est aussi le cas des veuves et veufs en milieu urbains, considéré comme un cas d'ordre social, en zone urbaine seulement 7% des veuves ont dit avoir eu un accès à l'héritage de terre sans véritable soucis pour des raisons de mariage et de testament. Par contre en zone rurale, l'héritage des veuves est conditionné par plusieurs aspects des choses dans les familles et ce selon les villages, car il faut tout d'abord avoir beaucoup d'enfants avec la personne défunt(es) et avoir un acte de mariage avant d'espérer hériter un terrain du conjoint

#### **2.4. LES IMPACTS DE L'INEGAL ACCES DES TERRES SUR LE DEVELOPPEMENT DE BERTOUA 1<sup>er</sup>**

Les accès différentiels aux terres par le genre humain à des impacts négatifs sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. La discrimination d'une couche à autre en matière du foncier est une atteinte du processus de développement c'est tout à fait la triste réalité dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> où les femmes sont mises à l'écart sur la question de l'appropriation des terres tant bien même qu'elles sont le noyau de toutes les activités de la commune. Le faible taux d'accès à la terre des femmes est identifié généralement comme des causes d'insécurité alimentaire et nutritionnelle, de la dépendance continue des femmes, la sous scolarisation des enfants et de la surcharge au travail. Tout ceci limite sérieusement les capacités à développer les activités économiques tant au niveau des investissements et des innovations en milieu urbain et rural. Tout accès discriminatoire entre l'homme et la femme à un retombé sur le développement local.

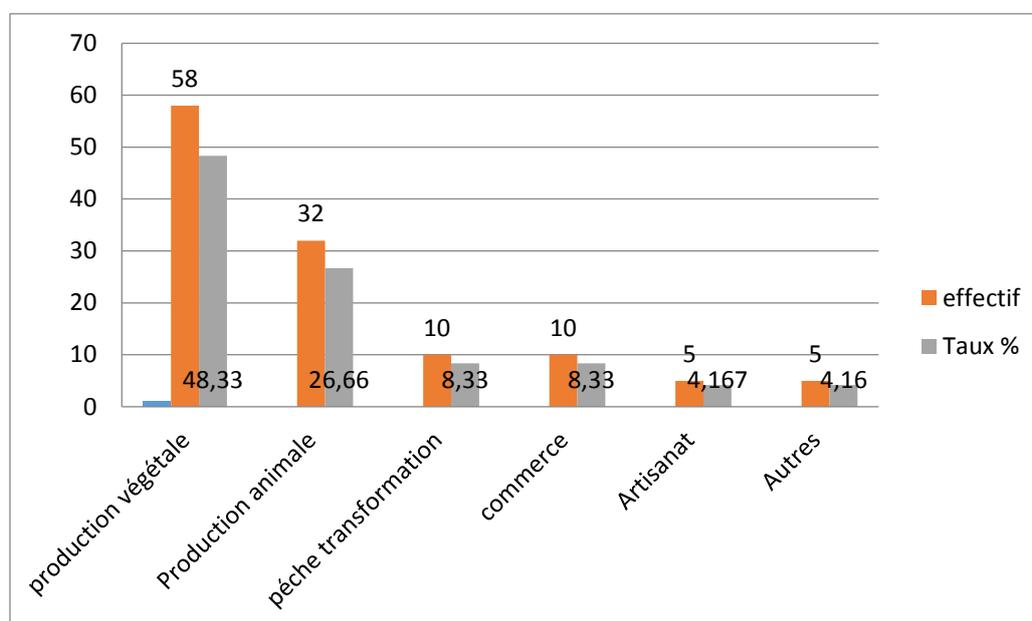
Un des aspects d'impact crucial reste l'émergence des conflits du genre sur le sujet du foncier mettant en balance le poids du droit coutumier d'un côté et le droit moderne de l'autre côté empêchant ainsi de prendre des résolutions parfaites sur la question face à un litige du foncier. Dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, plus de la moitié de la population féminine est moins scolarisée voire analphabète réduisant ainsi la capacité d'innovation des femmes qui ont pu avoir la propriété terrienne. C'est aussi là un moyen par lequel les femmes restent dépendantes des hommes même pour les besoins les plus infimes alors que si le droit de la terre leurs sont reconnus elles peuvent développer le secteur d'agriculture dans cette commune qui a un climat favorable pour agriculture intensive car nul ignore l'enjeu économique des activités agricoles dans le processus de développement d'un pays. Plus l'accès équitable est réduit plus le risque de faible production est élevé. Aujourd'hui avec les variations climatiques, l'implication équitable des femmes et des hommes permettrait de réduire les risques. Si le droit coutumier permettait à la femme d'avoir la propriété de terre, ça renforcera davantage le secteur agro-pastoral dans la commune et réduira la charge des hommes et la femme pourrait avoir son autonomie financière. Une femme autonome peut assurer une bonne éducation des enfants qui sont considérés comme avenir de la nation.

### 2.4.1. Impacts des conflits fonciers sur le développement dans la commune

Notons ici que les conflits fonciers dans la commune de Bertoua I ont des impacts énormes sur le développement local. Il revient de montrer l'état de développement local de la commune et la contribution du foncier rural au développement et enfin d'analyser les conséquences économiques des conflits fonciers.

### 2.4.2. Le développement dans la commune de Bertoua I

Dans la commune de Bertoua I, plusieurs activités économiques sont exercées par les populations rurales et urbaines sur les terres. Ces activités sont multiples et représentées dans le diagramme ci-dessous selon leur pourcentage.



**Figure 24** : les activités génératrices de l'économie effectuées sur les terrains de propriété

*Source : enquêtes de terrain, 2021*

Durant notre enquête sur le terrain, une question de savoir les différentes activités génératrices de revenus exercées par les populations sur leur propriété foncière a été posée. 48,33% des enquêtés ont donné la place à la production végétale c'est-à-dire la pratique de l'agriculture sur toutes ses formes surtout en zones rurales de la commune et très peu observée en milieux urbains. Pour d'autres, la production animale est aussi l'une des activités économiques la plus exercée par les populations rurales et urbaines de la commune ; elle se caractérise par la production bovine, des bétails etc. Pour ce faire, les 8,33% des enquêtés ont

répondu dans la mesure de leurs justifications que le commerce et la pêche sont aussi menés sur les terrains de propriété par certaines personnes c'est-à-dire la pêche beaucoup plus observée en zones rurales et le commerce en milieux citadins. Notons aussi le propos d'une minorité absolue sur la pratique de l'artisanat sur certaines propriétés foncières en zones rurales et urbaines.

### **2.4.3. La participation du foncier au développement**

Les autorités locales de la commune de Bertoua I et ses démembrements (acteurs) interviennent activement dans le processus de « sécurisation » des terres acquises et dans la délivrance des actes y sont relatifs. Une fois un terrain acquis, la propriété pour le bénéficiaire est de formaliser cette acquisition par les autorités locales à divers niveaux et d'en obtenir les actes les concernant. C'est le moyen pour celui-ci de garantir sur cet espace un minimum de sécurité.

La procédure administrative pour l'établissement d'une convention de vente commence par l'achat à l'arrondissement de la demande d'agrément et du certificat de non litige. Ces deux pièces sont signées respectivement par le chef du village et/ou quartier et le chef d'arrondissement. Le vendeur et l'acquéreur ainsi que leurs témoins respectifs déposent leur signature pour enregistrement au niveau de cette administration. A l'aide d'une copie de la demande d'agrément signée, l'acquéreur paye au service des impôts trois années d'arriéré d'impôts sur le foncier non bâti, celui de l'année en cours et 3% du prix d'achat de la parcelle. Les quittances obtenues donnent accès à la mairie à l'achat d'imprimés de conventions de vente que signent respectivement les parties prenantes, leurs témoins, le chef de village ou de quartier et de chef d'arrondissement. Lesdites conventions sont ensuite transmises au service des affaires domaniales pour contrôle, traitement et signature par le chef service. La signature du maire vient clôturer la procédure et le requérant pourra retirer son acte à l'arrondissement.

Il est regrettable de constater que le temps que prend cette affirmation est assez long. Il faut au minimum un mois pour voir sa convention signée, mais cela dépend surtout du dynamisme et de la générosité de celui qui introduit et suit le dossier. Dans tous les cas le dossier est accepté, la convention de vente peut être signée dans un délai maximal de trois mois.

La terre est devenue dans la commune un enjeu capital. Les conflits pour son accès et son contrôle se multiplient, entraînant des conséquences considérables sur les composantes

essentiels de la vie rurale. Les impacts de ces conflits se déclinent en termes de paupérisation des ménages, perturbation des échanges économiques entre les communautés impliquées et de crise de confiance.

➤ **La paupérisation des ménages**

Les conflits fonciers entraînent d'importants dommages qui affectent plusieurs composantes socioéconomiques et sapent la dynamique de développement des zones rurales. Les dévastations de champs ou les tueries de bétail signifient une perte des moyens d'existence de la famille, contraignant les paysans à rechercher de nouvelles solutions de survie. La solution la plus courue est l'emprunt d'argent ou de vivres auprès du groupement villageois remboursable à la prochaine récolte. Dans le cas où celle-ci n'est pas possible, ces derniers sont obligés de recourir au prêt usuraire. Selon les enquêtes de terrain, 75% de paysans affectés par la destruction des cultures ou des troupeaux, recourent à l'emprunt d'argent ou de vivres auprès du groupement villageois alors que 25% recourent au prêt usuraire, passant ainsi des situations de stabilité à une instabilité financière de ménage. Dans un milieu où l'essentiel des ressources alimentaires est tirée des champs, la destruction des récoltes constitue un coup dur pour son propriétaire. Cette situation est d'autant plus difficile que le pouvoir d'achat des agriculteurs est faible. En plus, il faut en moyenne 4 à 5 mois de dur labeur pour obtenir un rendement. Une partie de la récolte est ensuite utilisée pour rembourser les emprunts d'argent ou de vivres contractés. De la même manière que les champs sont détruits, le bétail fait l'objet de tuerie ou de blessures graves.

**Photo 4 : paupérisation des ménages à Birpondo**



la photographie mise en évidence montre une famille ayant à la tête une femme. Elle montre clairement la précarité des conditions dans la quelle vit cette famille qui après avoir été expulsé de leur maison pour cause d'expropriation familiale à trouver refuge au sein de cette habitation de fortune

**Source : enquête de terrain, novembre 2020**

➤ **Une rupture de confiance entre les acteurs**

L'un des principaux impacts des conflits fonciers se traduit par le relâchement des rapports sociaux. En effet, comme nous l'avons constaté, au lendemain des conflits fonciers survenus entre les différents groupes dans la commune, des traces persistent. Même dans le cas où le contentieux trouve un arrangement accepté par les différentes parties en conflit, les relations restent toujours crispées. Lorsque le conflit se solde par des cas de morts d'hommes, le fil peut être complètement rompu entre les acteurs impliqués : mariages gelés, épouses répudiées, récupération d'objets confiés ou de terres prêtées. La confiance est alors perdue et les deux camps ou communautés vivent dans la peur et la méfiance réciproque. Ceci peut parfois perdurer pendant plusieurs générations.

Les disputes induisent inévitablement à un renforcement de la méfiance entre les protagonistes (Oura *et al* ..., 26) Ce cas à Kaigama a même conduit à l'arrestation du dénommé **Roger Kouadio**, accusé d'avoir vendu un même terrain à plus de deux personnes. Telles situations instaurent un climat de méfiance dans les villages (Tableau

**Tableau 11 : Cas de méfiance enregistrés**

Quartiers \ Conséquences	Méfiance	Pas Méfiance	Total
Mokolo 1	39	10	49
Mokolo 2	10	2	12
Birpondo	7	2	9
Kaigama	3	1	4
Nganke	5	3	8
Koume-Bonis	6	2	8
Bonis 1	7	2	9
Bonis 2	5	2	7
Total	82	24	106

Source : Enquêtes du terrain, Novembre 2021.

Il ressort de l'analyse que 82 personnes parmi le total des personnes enquêtées révèlent être méfiants et retissants à l'idée d'un quelconque investissement sur la terre contre seulement 18 personnes enquêtés, qui révèlent ne pas être méfiants. Ce climat de méfiance est justifié par plusieurs facteurs : difficultés de sécurisation des droits de propriété, lenteur dans les mécanismes traditionnels et modernes de règlement des conflits , duperie ou tromperie entre les acteurs .

Dans les zones de Kaigama mais aussi à Nganke, où les tensions sont fortes , les populations disent vivre dans un climat de méfiance avec leurs protagonistes . Le chef de Kaigama a expliqué que les tensions foncières n'ébranlent pas la cohésion sociale dans son village car ces problèmes trouvent toujours des solutions soit en famille ou chez le chef canton. Quel que soit le mode de règlement, les populations ont de plus en plus du mal à supporter l'avancée de la ville e à faire face à la réduction de la terre. Elles développent des stratégies pour en minimiser les effets.

➤ Insécurité alimentaire et augmentation des dépenses

Les conflits fonciers surviennent généralement durant la période des travaux dans les champs. D'où leur caractère perturbateur pour les activités agricoles et pastorales. Ceci entraîne de grandes pertes pour les acteurs en conflit. En effet, c'est pendant les semis qu'éclatent souvent les premiers accrochages, tant entre agriculteurs et éleveurs qu'entre agriculteurs eux-mêmes. Une bonne partie du temps qui aurait dû être utilisée avec profit dans le labour du champ ou de l'entretien du bétail est alors perdue. Certaines parcelles doivent parfois être ressemées, ce qui nécessite l'achat de nouvelles semences, donc de nouvelles dépenses. Il est rare, voire inhabituel, qu'un conflit foncier s'éteigne au lendemain d'un affrontement. En général, les premiers affrontements sont considérés par les deux camps comme une sommation, un avertissement pour des batailles à venir éventuellement plus violentes. Ainsi, les populations sont toujours sur leur garde, craignant un possible assaut de l'adversaire.

Dans la zone d'étude l'on constate avec amertume que le retard dans le développement des secteurs comme le commerce, l'agriculture et l'élevage résulte des accès différentiels des femmes et des hommes à la terre car même si en zone urbaine le droit moderne autorise et facilite la tâche à toute personne qui a les moyens de s'approprier selon ses droits la propriété de la terre, les femmes ont toujours un retard.

En terme d'évaluation des impacts sur le développement de la commune, l'accès équitable de la terre pourrait entraîner une forte production et réduire les risques d'insécurité alimentaire dans la commune et il y'a de forte chance d'augmenter le produit intérieur brut par personne. Lutter contre les inégalités c'est renforcer la stratégie de développement, c'est aussi impliqué tout le monde dans la gestion des ressources foncières et de contribuer à tout le niveau sans distinction de sexe, ceci revient à transcender certaines mesures traditionnelles et d'augmenter la chance à la productivité, à l'innovation dans la commune. Aucun développement digne ne peut se faire sans la femme ni l'homme. Car ensemble il y'a plus de main d'œuvre capable de stimuler le développement.

Sur le plan économique à Bertoua 1<sup>er</sup>, les hommes sont les plus épanouis financièrement pour leur accaparement de terre par contre les femmes sont à la traîne et dépendantes des hommes. Avec la forte croissance démographique, les ressources s'amenuisent, la capacité des hommes de prendre en charge continuellement sera limitée et le développement s'estompera, c'est d'ailleurs ce qui commence par se sentir maintenant dans

les zones rurales où la production est en régression faute des menaces climatiques. En ville la concurrence en entreprise est limitée dans le milieu féminin et réduit les chances de développement, car aujourd'hui les statistiques démontrent qu'il ya plus des femmes que des hommes ceci sous-entend que s'il ya plus des femmes inactives dépendantes des hommes les risques de régressions économiques augmentent et le coup se fait sentir sur le développement de la commune.

L'accès à la terre est cause des agitations permanentes dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> impactant ainsi sur la qualité de la cohésion sociale entre les populations, les appropriations différentielles des terres sont quelques fois source de conflits mettant en jeux les résistances des autorités traditionnelles face aux autorités modernes. L'ampleur des accès traditionnels dont font usages les hommes du fait des héritages et autres motifs traditionnels crée un déséquilibre, une inégalité sociale entre la population féminine et celle masculine, cette discrimination sociale maintient la femme dans la pauvreté continue, c'est d'ailleurs ce qui explique en partie l'envole économique et les retards de développement de la commune.

L'enjeu urbain est devenu essentiel pour la société africaine d'aujourd'hui. Les ressources financières qu'il procure aux individus ont suscité un ardent désir de la ville. Dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> la concentration des hommes entraine une restriction de l'espace disponible, faisant du foncier une véritable contrainte à l'expansion urbaine.

L'aspect le plus important du problème foncier réside dans le cout extrêmement élevé et croissant du sol. La croissance spatiale des agglomérations est partout spectaculaire et fait du marché foncier un marché de rareté d'où la spéculation foncière. Elle est le fait pour les propriétaires de terrain dont l'urbanisation est lointaine de les capitaliser dans l'attente d'une plus-value importante.

Les habitants à revenus élevés spéculent sur les parcelles dans le centre-urbain. En effet ils achètent des parcelles à une date donnée à des prix relativement bas. Ils laissent ces terrains inoccupés pendant des années en attendant que la croissance de la ville donne à leurs terrains une situation privilégiée sur le marché foncier.

La spéculation foncière se manifeste généralement par une hausse des prix des valeurs foncières. L'expansion et la concentration urbaine conduisent inéluctablement à donner une valeur croissante à cette ressource rare qu'est le sol urbain.

Lors de nos enquêtes de terrain de novembre 2021, de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> une catégorisation foncière à trois niveaux :

- Des spéculations foncières à faible prix : ici les prix moyens varient entre 500 FCFA et 5000 FCFA le M<sup>2</sup>
- Des spéculations foncières accessibles à moyen prix : les prix varient de 1000 FCFA à 2500 FCFA le M<sup>2</sup>
- Des spéculations foncières accessibles à prix élevés : ici les prix commencent à partir de 2500FCFA le M<sup>2</sup> pouvant aller à plus de 500.000 M<sup>2</sup>.

En fonction qu'on se trouve au centre-ville, les parcelles de terre sont plus couteuses mais à des superficies réduites.

La hausse de la spéculation foncière dans la perspective d'une conjoncture économique en raison de la mauvaise gestion des ressources foncières, a entraîné une course à l'accès au foncier. Cette course à l'accès a entraîné un accaparement des terres des certaines élites urbaines au détriment du reste de la population.

## Conclusion

En somme, l'inégal accès au foncier a des impacts socio-économiques considérables sur le développement dans la commune de Bertoua 1er. L'équité foncière est influencée par la pratiques des coutumes locales et la lourdeur des procédures administratives qui impactent considérablement les femmes dans cette course d'appropriation des terres. La terre est dans la commune un enjeu capital. Les conflits pour son accès et son contrôle se multiplient, entraînant des conséquences considérables sur les composantes essentielles de la vie r. Les impacts de ces conflits se déclinent en termes de paupérisation des ménages, perturbation des échanges économiques entre les communautés impliquées et de crise de confiance. ces aléas notoires ont un impact important sur le développement économique de la commune, en cela que le principal facteur de développement qui s'identifie au foncier est mal et sous exploité malgré les potentialités dont dispose le territoire. la tenue de ces conflits semblent aussi avoir des des effets sur l'organisation de l'espace et sur l'environnement, tel est l'hypothèse que nous vérifierons à l'entame du chapitre suivant.

## CHAPITRE 3 :

# IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR LES DYNAMIQUES CULTURELLES ET ENVIRONNEMENTALES DANS COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>er</sup>

### Introduction

L'inégal accès au foncier dans la commune Bertoua 1<sup>er</sup> exercent une pression notoire sur la cohésion sociale et sur la durabilité de l'environnement .Les systèmes traditionnels et modernes n'ont pas su répondre aux donnes environnementales et aux mutations culturelles. Les conflits fonciers ont des effets non négligeables sur la dimension culturelle et sont les principales sources d'exclusion sociale et de désautonomisation des couches les plus vulnérables. Leur impacts sur l'environnement sont tout aussi importants au regard de son durabilité.

Cette absence d'évolution se traduit par une compétition exacerbée exprimant une situation de désorganisation de lourde conséquence écologique et humaine. Ces dommages susceptibles d'entraver la capacité des générations futures sinon actuelles n à assurer leur bien-être sont maintenant une préoccupation première et le développement censé remédier à ces sombres perspectives perçues comme un défi. L'aménagement des territoires doit ainsi devenir une politique tendant à rendre plus équitable la répartition à travers les espaces habités des populations, des ressources et des niveaux de vie (Gottman, 1996).

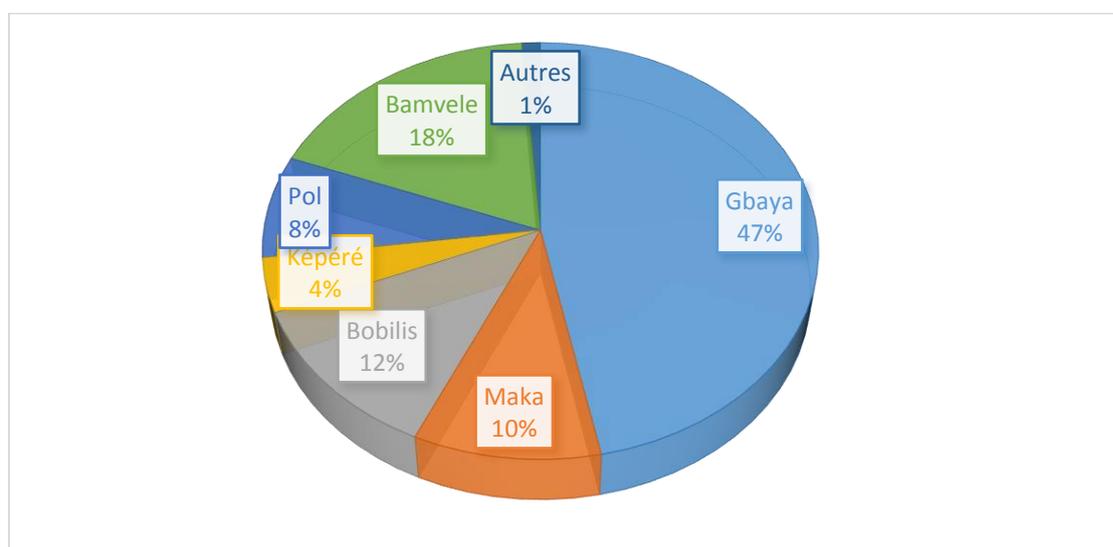
Les données qui ont été collectées conformément à l'hypothèse énoncée ci-dessus et présentées dans ce chapitre comportent trois rubriques : 3.1 impacts de l'inégal accès au foncier sur le plan culturel ; 3.2. Impacts de l'inégal accès au foncier sur le plan environnemental, 3.3. Propositions et recommandations. Le chapitre est couronné par une conclusion.

### 3.1. IMPACTS CULTURELS DE L'INEGAL AU FONCIER SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>er</sup>

L'analyse de l'impact culturel de l'inégal accès au foncier sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> passe premièrement par l'analyse de la dynamique culturelle au sein de la commune et deuxièmement passe également par les disparités culturelles observées dans le processus de l'appropriation des terres dans la commune.

#### ➤ **Dynamique culturelle de la commune**

La commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est peuplée d'une diversité de groupes ethniques à la fois composés d'autochtones et d'allogènes. La représentativité à l'échelle locale de ces grands groupes a été faite par le graphique ci-dessous :



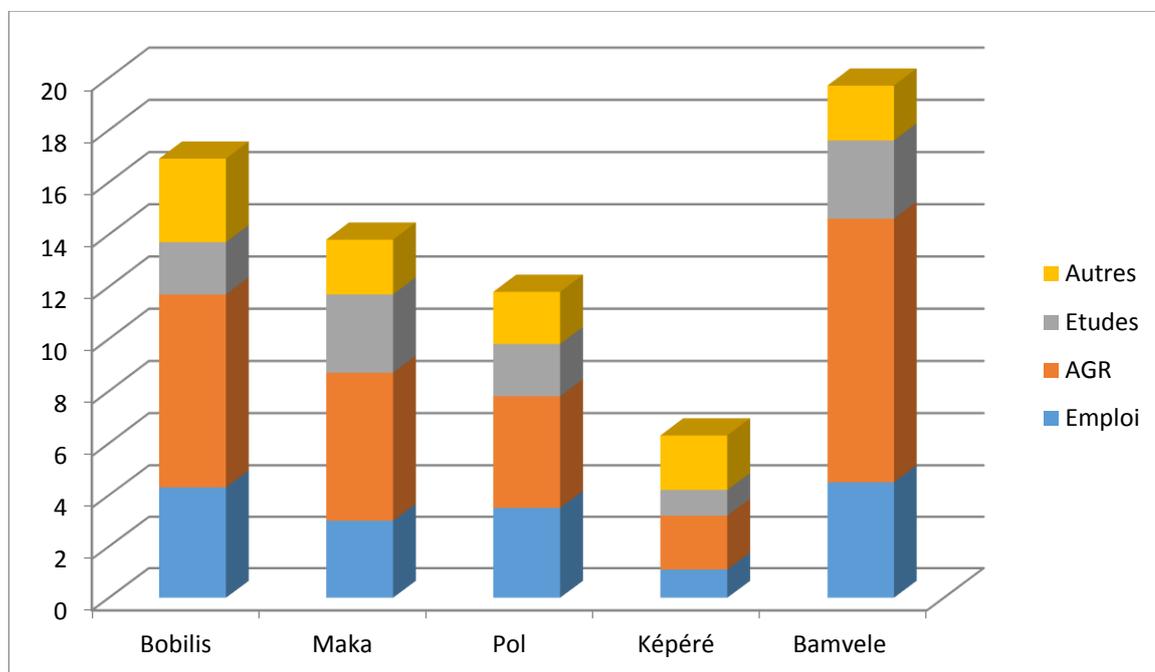
**Figure 25:** les principaux groupes ethniques présents dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

**Source :** Enquêtes du terrain, 2021

On constate après l'analyse de ce graphique que la commune de Bertoua est prioritairement peuplée par les Gbaya à hauteur de 47%, ensuite viennent les Bamvele, les Bobilis, les Maka, les Pol, les Képéré. La variable intitulée « autres » concernent les ethnies étrangères à la commune et qui sont sédentarisés au fil du temps.

De part son poids économique (métropole commerciale) et politique (centre de décision politico-administratif), son rayonnement régional, sa polarisation spatiale (influence sur les villes secondaires situées dans son ombre de portée , ainsi que les formes de domination et de dépendance ) la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> est incontestablement engagée

dans les échanges commerciaux à l'échelle locale et aussi régionale . L'exode rural est le principal facteur de l'augmentation de sa population et de sa diversité culturelle.



**Figure 26 : Raisons de la venue dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>**

Au regard de notre analyse, il en ressort que les mutations spatiales des groupes ethniques observées dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> sont influencées par les variables telles que :

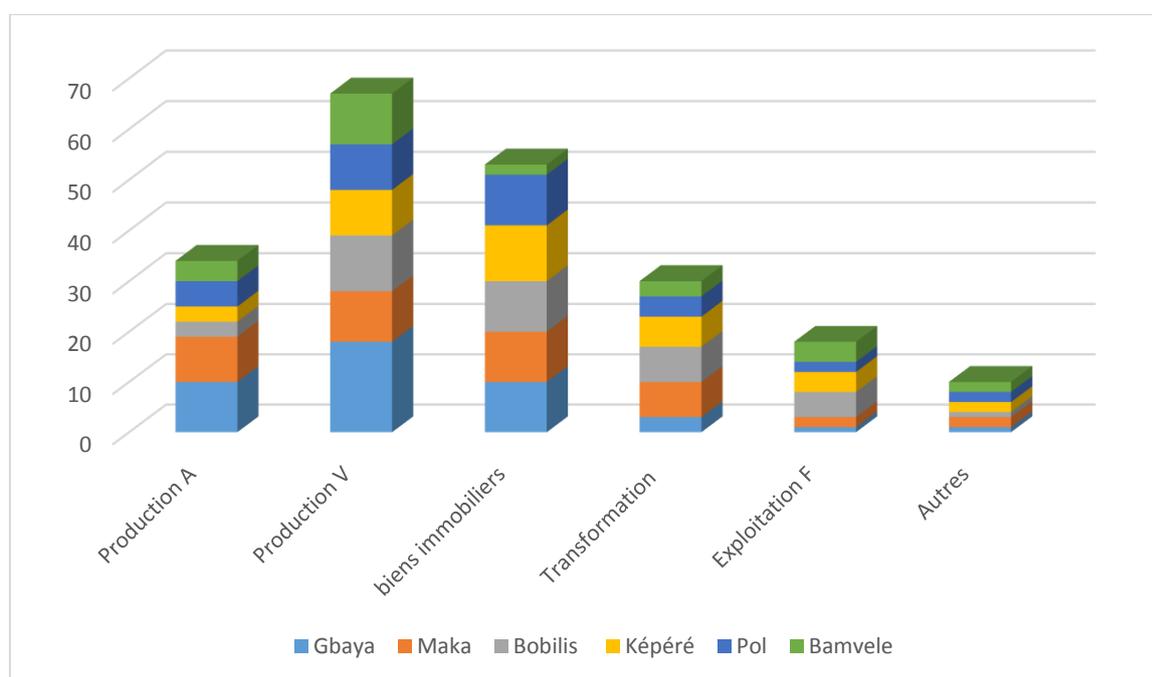
- la recherche d'emploi
- les activités génératrices de revenus « AGR »
- les études
- la variable « autres » recense les éléments comme : le besoin de rejoindre la famille, le mirage de la vie citadine.

les activités génératrices de revenus s'exercent principalement avec le contour de l'exploitation du foncier, elles désignent entre autres ; la production animale , la production végétale , l'exploitation forestière et minière , les biens immobiliers et autres

Par la suite, nous avons aussi dressé un graphique sur la variable : perception de l'équité foncière au sein de ces groupes ethniques, il ressort de cette analyse que l'équité foncière est perçue de manière partielle au sein de ces groupes ethniques. Cette partialité de l'équité foncière est plus prononcée au sein des opinions des peuples Gbaya au détriment d'autres groupes ethniques.

Les différents groupes ethniques présents au sein de la commune interagissent entre eux, ce qui atteste de la réalité d'une dynamique culturelle qui s'est créée. Cette dynamique culturelle est perceptible à travers des facteurs tel que :

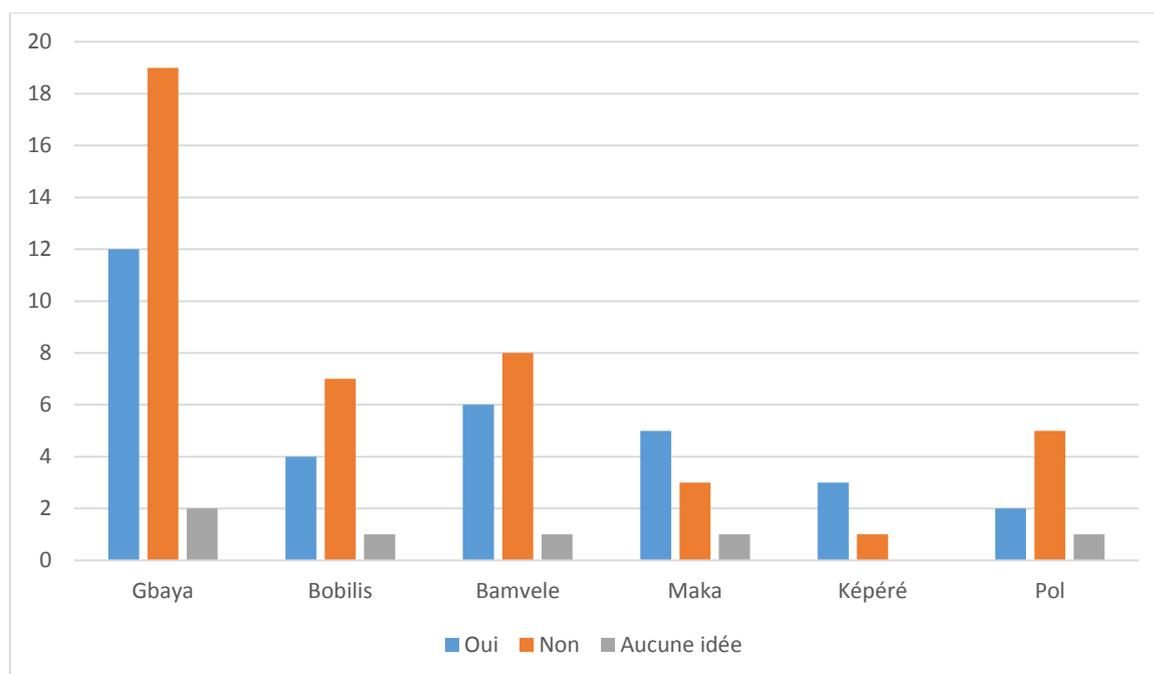
- Le développement des activités économiques



**Figure 27 : répartition des activités économiques au sein des groupes Ethniques**

Il ressort de notre analyse qu'il existe une corrélation entre la diversité culturelle de la commune et les activités économiques. Les principales activités génératrices de revenus sont embrassées et développées par les groupes ethniques. Ce développement des activités économiques par la diversité culturelle est faisable grâce aux techniques ancestrales intra et inter générationnelles, par exemple le développement du secteur agricole nécessite une mise en avant de certaines techniques agricoles traditionnelles tel que les abats sur brulis, la tenue du calendrier de semence et de récolte traditionnel et bien autres pour favoriser son éclosion.

La dynamique culturelle est également perceptible dans le processus d'appropriation des terres ; cette variable s'est affirmée sur le terrain à travers l'administration des questionnaires. A la question de savoir si les réalités culturelles de chaque ethnie influencent-elles l'appropriation des terres, les réponses des répondants effectifs ont été mitigées. Nous avons par conséquent posé la question de savoir s'il existe « oui » ou « non » une équité foncière dans la commune ; les résultats ont été dressés dans le graphique ci-dessous :



**Figure 28** : Perception de l'équité foncière au sein des groupes ethniques.

**Source : Enquêtes du terrain, 2021**

Il ressort de notre analyse que l'équité foncière apparaît comme une réalité partielle au sein des différents groupes ethniques, elle semble néanmoins plus marquée au sein de l'ethnie Gbaya au détriment des autres groupes. A la question de savoir les raisons de cette absence d'équité foncière, les répondants effectifs ont évoqué les facteurs sous mentionnés :

- Les pratiques des coutumes locales
- Le statut de la femme au sein de la société traditionnelle
- Ignorance des mécanismes légaux d'acquisition des titres fonciers

Les rapports entre l'espace et la culture sont très vite définis comme étant réciproque : l'espace, produit social, porte l'empreinte de la culture qui l'a façonné ; inversement la culture comporte des aspects spatiaux, Paul Claval (2003). L'approche culturelle contemporaine

adopte des voies diverses : elle s'attache aux liens entre techniques et formes d'occupation et d'organisation de l'espace, centre de son analyse sur le paysage dans lequel se nouent des aspects naturels et des aspects humains de la réalité, cherche à développer un point de vue critique sur la société, ou étudie avec une grande attention les processus culturels, (Claval, 2008).

Les rapports entre l'espace et la culture ont créé au sein de la commune des inégalités foncières. Les idéologies patriarcales sont favorables aux hommes et font souvent obstacle à une prise en compte adéquate des contributions féminines et limitent parfois la participation des femmes (Robertson, 1998). Les femmes se heurtent à de nombreuses difficultés en lien avec ces inégalités foncières : un accès réduit aux terres et aux perspectives d'emploi (Fida, 2018). Cela a d'autres effets en matière d'exclusion sociale et de désautonomisation (Fida, 2019).

### **3.2.IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les règles formelles et informelles régissant l'obtention l'accès des terres entraînent la dégradation de l'environnement. Il existe une corrélation entre précarité des droits fonciers et la mauvaise utilisation des sols. Les régimes fonciers peuvent en effet promouvoir des modes d'utilisation néfastes pour l'environnement

Dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, les inégalités foncières affectent l'environnement à plusieurs échelles :

- La viabilité environnementale
- La justice socio-spatiale

#### **➤ La viabilité environnementale**

La viabilité de l'environnement dans la commune est confrontée à plusieurs aléas. La course effrénée vers l'appropriation des terres entraîne une dégradation alarmante des écosystèmes. Cette dégradation de l'environnement est perceptible à travers la dégradation des sols due aux actions anthropiques non durables telles que la déforestation, aux techniques agricoles intensives et autres. Les risques que présentent les conflits fonciers sont rédhibitoires sur la biodiversité locale. L'enjeu de la préservation de la biodiversité pose aussi directement la question du rapport entre l'écologie, les inégalités de développement et la

biodiversité. La biodiversité se définit à trois niveaux ; la diversité des espèces, la diversité génétique et la diversité des écosystèmes.

**Photo 5: Déforestation d'un espace dans la localité de Kaigama**



La photographie met en évidence un espace qui a été détruit aux moyens des techniques traditionnelles d'occupation des sols ; ici il s'agit localement utilisation des feux de brousse. L'expression locale pour décrire cette pratique est « casser la forêt » et son avancée prend de plus d'ampleur dans la commune

**Source : Enquêtes du terrain, 2020**

- La justice socio – spatiale

La notion justice spatiale articule avec la justice sociale dans l'espace, c'est une dimension fondamentale des sociétés humaines, l'organisation de l'espace en interaction avec la traduction géographique des faits (Lefebvre, 1968). L'idée de justice connaît aujourd'hui un regain d'intérêt en géographie (Dufaux, 2009). Définir la justice socio-spatiale revient alors à considérer que certaines formes d'organisation sont préférables à d'autres : la centralité, la proximité, la fluidité ; la mixité, la cohésion, la compétitivité, l'identité ou la diversité des

territoires sont autant d valeurs qui peuvent être associées à la justice et qui supposent d'avoir à l'esprit une image idéale de la réalité géographique.

Dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, cette réalité est affectée par l'égal accès, au foncier, cette perturbation de la justice socio-spatiale a fait naître deux principaux phénomènes alarmants :

- La perturbation de l'espace physique
- L'occupation anarchique
- La perturbation de l'espace physique

Les habitants à revenus élevés spéculent sur les parcelles dans le centre urbain. En effet, ils achètent des parcelles à une date donnée et à des prix relativement bas. Ils laissent ces terrains inoccupés pendant des années en attendant que la croissance de la ville donne lieu à leurs terrains une situation privilégiée sur le marché foncier. Cette stratégie foncière comporte l'inconvénient que la ville s'accroît de manière démesurée. Les terrains étant réservés au centre et au voisinage immédiat de la ville par les économiquement riches, principalement les élites urbaines (les hommes dans la majorité) qui attendent de vendre plus cher dans un avenir lointain. Les ménages à faible revenus (majoritairement ceux ayant à sa tête des femmes) se trouvent d'aller s'installer très loin du centre urbain où ils peuvent encore trouver des terrains à des prix bas. La ville s'étend mais avec une densité hétérogène : densité très faible dans quartiers de haut standing et très élevée dans les quartiers spontanés. La hausse rapide des valeurs foncières perturbe gravement le développement des agglomérations qui peut conduire à l'occupation anarchique des terrains urbains.

**Photo 6 : perturbation de l'espace physique**



La photographie mise en évidence montre l'état des habitations dans le quartier de Mokolo 2, nous constatons que les habitations sont construites de manière disproportionnée et construite en matériaux provisoires, ce qui perturbe en effet l'aspect physique du quartier

**Source : Enquêtes du terrain, 2020**

➤ Une occupation anarchique

Les couches sociales défavorisées, construisent ou l'opportunité se présente. Cette avancée du front pionnier autour des infrastructures de développement en raison des avantages qu'il présente a été matérialisé sur les fonds de cartes ci-dessous

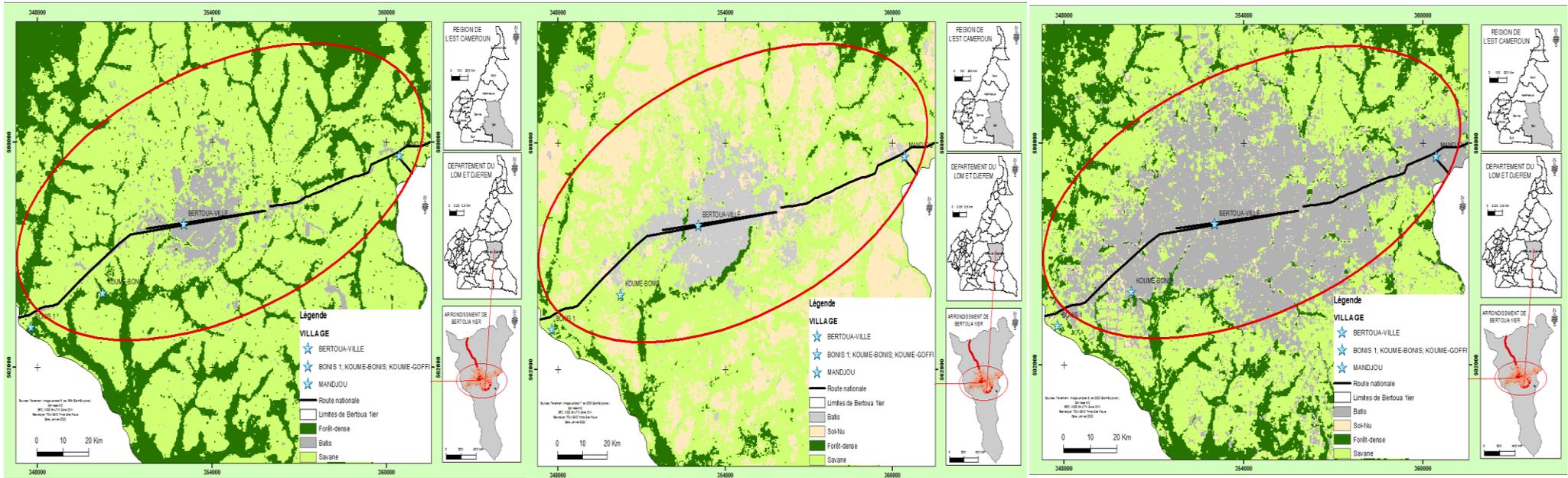


Figure 29 : Dynamisme des constructions de 1990 à 2020

Il ressort de l'analyse faite à l'issue de l'interprétation des cartes ci-dessus que le dynamisme du foncier autour des constructions a entraîné une pléthore de phénomènes, dont deux sont directement liés au développement : une perturbation de l'aspect physique de la ville, une occupation anarchique de l'espace urbain. Le territoire dans ses composantes multiples influe sur les recompositions foncières. La distribution de la population, les densités et leur évolution conditionnent en partie la pression foncière. Les terrains urbanisables disponibles étant devenus plus rares et toujours chers, les « citadins en haillon. » généralement les femmes se trouvent nécessairement exclus de l'accession à la propriété foncière. Aussi se livrent –elles à l'occupation anarchique et en tout état de cause à l'occupation illégale de tout terrain urbain disponible. L'acuité du problème foncier impose la nécessité à l'État de s'assurer de la maîtrise des sols dans la mesure où il reste le principal maître d'ouvrage de l'urbanisme.

Le territoire dans ses composantes multiples influe sur les recompositions foncières. La distribution de la population, les densités et leur évolution conditionnent en partie la pression foncière. Les terrains urbanisables disponibles étant devenus plus rares et toujours chers, les « citadins en haillon. » généralement les femmes se trouvent nécessairement exclus de l'accession à la propriété foncière. Aussi se livrent –elles à l'occupation anarchique et en tout état de cause à l'occupation illégale de tout terrain urbain disponible. L'acuité du problème foncier impose la nécessité à l'État de s'assurer de la maîtrise des sols dans la mesure où il reste le principal maître d'ouvrage de l'urbanisme

L'étalement urbain représente aujourd'hui un problème crucial mondial (UN-Habitat, 2010). Il s'agit d'une forme d'expansion urbaine qui cause de sérieux problèmes aux aménageurs, Benasar (2003). Selon ce dernier, « « l'étalement exprime une faible maîtrise de l'espace qui se traduit par une prolifération de l'habitat spontané et l'incapacité des infrastructures à suivre le rythme d'urbanisation. ».

Sécurisation des droits fonciers est un enjeu important pour la réduction de la pauvreté et le partage de la prospérité, au niveau des pays mais aussi au niveau des populations. Les inégalités foncières nuisent au développement humain, à la stabilité socio-politique et à la viabilité environnementale (Steavens,2012). Pour bâtir des sociétés durables, il faut résoudre les problèmes fonciers. Cette résolution des droits fonciers passe par un ensemble de solutions dont nous nous sommes tenus d'en proposer quelques-unes.

### 3.3. RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS

Loin d'être à la hauteur d'avoir un monopole de proposition scientifique, nous nous proposons d'évoluer partir des constats faits pour s'adresser aux cibles bien précises afin que la recherche puisse servir à l'évolution des sociétés et l'évolution scientifique. Les stratégies que nous proposons s'adressent tant aux pouvoirs publics qu'aux acteurs marginalisés dans les mécanismes d'accès au foncier afin d'optimiser une meilleure valorisation des ressources comme socle de développement local dans la commune. Les solutions proposées sont applicables tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle.

#### 3.3.1. Les stratégies gouvernementales de facilitation de l'accès au foncier à toutes les couches sociales

Pour pallier aux nombreux problèmes qui handicapent l'éclosion du développement local dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>, il faut ériger des stratégies. Ces stratégies vont à l'endroit des pouvoirs publics et à l'endroit des populations actrices principales de ces activités.

##### ➤ . Stratégie de la loi du changement du régime foncier

La loi foncière de l'ordonnance de 1974 portant régime foncier et domanial du Cameroun est veille, elle limite l'accès au foncier à une certaine catégorie des couches sociales nationales et accentue les conflits liés à l'exploitation et à l'accès de la terre.

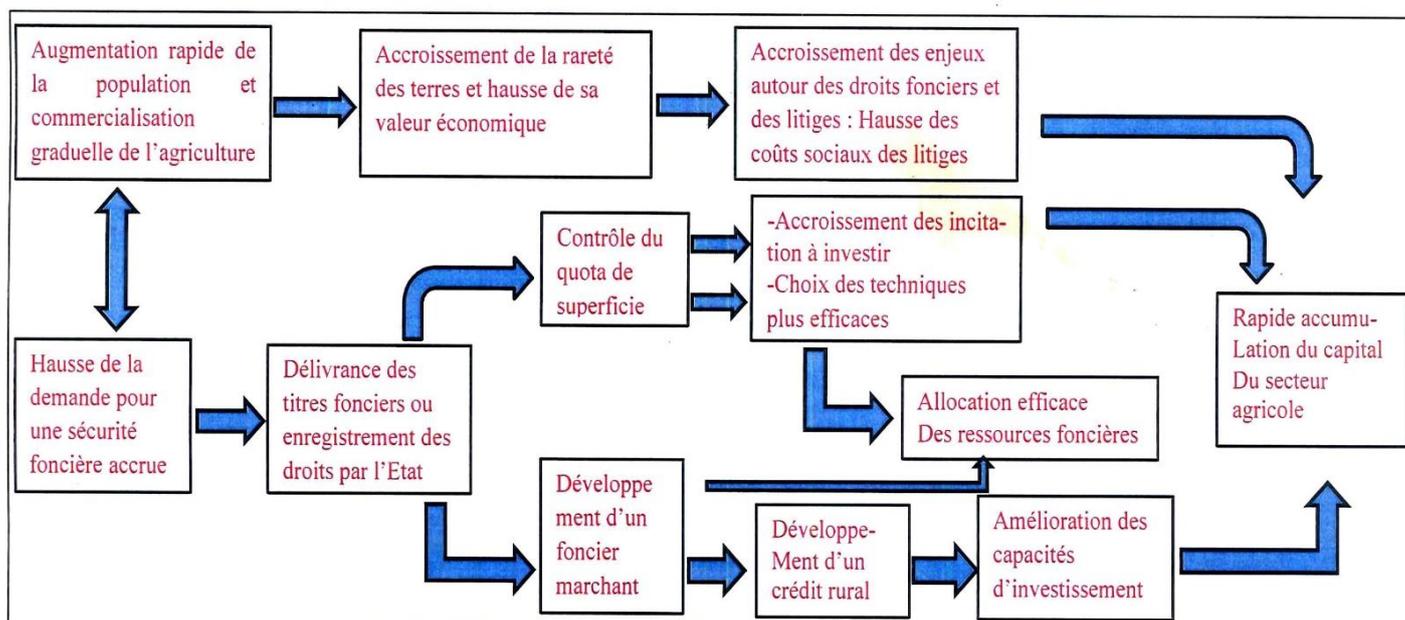
Pour un processus de sécurisation des mécanismes fonciers, Kerchove et Ost (1992) proposent le « jeu de l'oie ». c'est une procédure qui va de la position sociale « statuts » et des positions juridiques « statuts », selon la distinction d'Henry Mendras déterminant les rôles, les compétences, les droits et les obligations des différents acteurs impliqués dans le mécanisme foncier. Linden (1989) dira à cet effet que chaque acteur détient une pluralité de statuts avec divers collectifs auxquels il appartient par héritage ou par libre adhésion. Ainsi l'Etat en tant qu'acteur régalien du processus foncier doit satisfaire toutes les couches sociales sur plusieurs points :

- L'accès au foncier à toutes les catégories de populations, La limitation de l'acquisition des superficies par l'individu
- La redistribution agraire. C'est le point essentiel, car le régime foncier actuel favorise l'élite gouvernementale. Ce sont les hommes d'affaires et entrepreneurs qui s'octroient

des terres au gré de leurs avoirs et au détriment des populations qui crouissent dans la pauvreté

- La numérisation légale des mécanismes d'accès à la terre

Aujourd'hui, même s'il reste beaucoup de chemin à faire, on peut noter quelques évolutions positives en faveur de l'accès des femmes au foncier. Dans certaines localités par exemple les pratiques traditionnelles qui ne sont pas favorables aux femmes sont entrain de reculer et de céder la place à une société plus équitable dans le domaine de la répartition des ressources.



**Figure 30** : Processus et mécanismes de sécurisation foncière dans un Etat de droit par le biais du « jeu de l'oie »

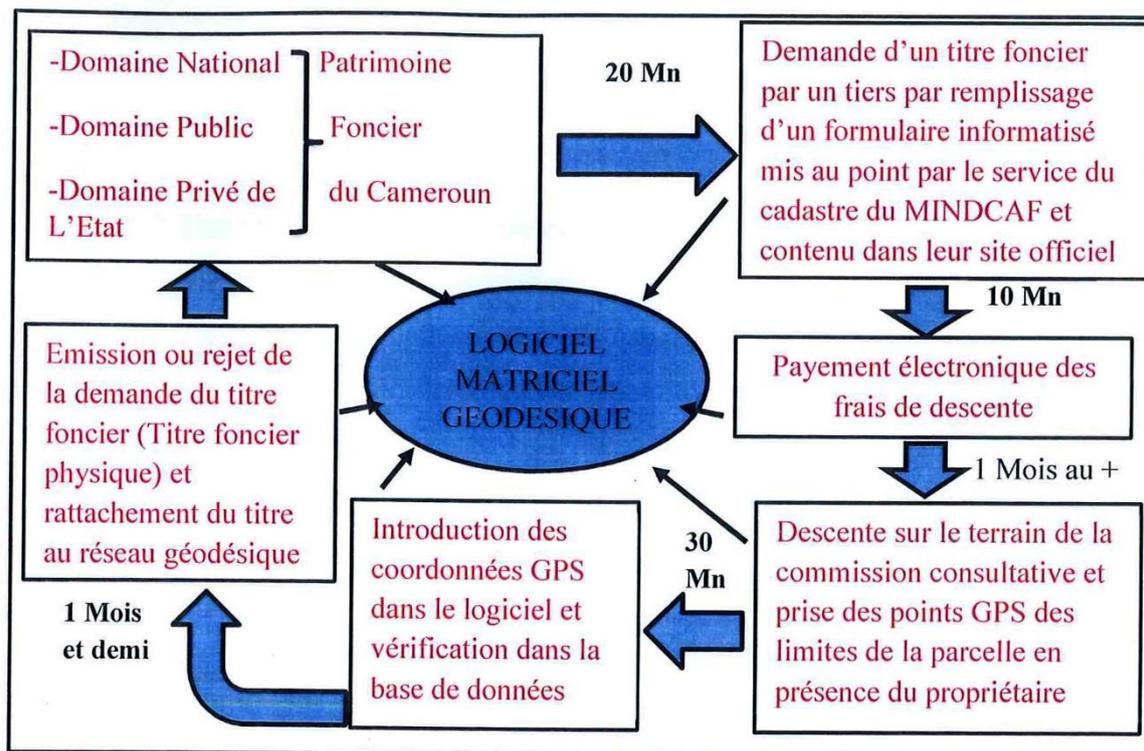
Source : E. Le roy , A.Karsenty , Bertrand (2016) réadapté en 2018

### ➤ Stratégie de la géodésie foncière numérique

Selon la définition du géodésien allemand Friedrich R. Helmert (1880), « la géodésie est la science qui mesure et représente la surface de la terre. », cette définition qui intégrait la pesanteur comme élément principal a évolué avec le temps et y a intégré hormis la pesanteur, les éléments tel que la topographie, la géométrie, la topométrie, la photogrammétrie et la matrice informatique. La matrice informatique est la conception d'un logiciel spécialisé dans l'enregistrement et la conception d'une base de données foncière sous la base l'immatriculation

foncière. La matrice informatique géodésique répertorié tout le patrimoine foncier et évite les superpositions des titres fonciers sur un même espace.

Le patrimoine foncier Camerounais est classé selon la logique suivante : le domaine national, le domaine privé de l'Etat et le domaine public, l'organe du MINDCAF qui s'occupe de la géodésie foncière est le cadastre. Il y'a superposition de plusieurs titres sur un même espace car plusieurs commissions consultatives peuvent travailler sur le même espace plusieurs fois dans le cadre de l'établissement du titre foncier sans qu'ils s'aperçoivent qu'un titre foncier avait déjà été émis sur le même espace. Les archives sont sous support papier ce qui rend la vérification de la non existence d'un titre sur un espace à la demande, et même si l'archivage des données était numérisé, cela sera aussi difficile. Il est à noter qu'avec la mise sur pied du réseau géodésique en 2008 les superpositions des titres fonciers sur un même espace se feront rares. Il a été implanté une borne géodésique dans chaque arrondissement afin de rattacher les titres fonciers au réseau géodésique débuté en 2008, or il aurait fallu débiter par un rattachement des titres fonciers existant depuis 1960 avant d'aller progressivement, et éviter les ainsi les superpositions de plusieurs titres fonciers sur le même espace. En plus du système, un logiciel spécialisé peut éviter cette superposition, en effet le procédé consiste à relever les points GPS à partir des limites triangulaires de l'espace lors d'une demande de titre foncier et les intégrer dans un logiciel spécialisé après émission du titre foncier. Si dans le temps, une demande de titre foncier est émise sur le même espace, ou bien que les limites ont été débordé, le logiciel affichera espace déjà occuper et le titre foncier ne sera pas émis. La figure ci-dessous est un essai de proposition de matrice géodésique dans la sécurisation foncière au Cameroun.



**Figure 31** : Essai de proposition d'une matrice géodésique de sécurisation foncière au Cameroun

### 3.3.2. Intégration de l'approche genre dans les politiques d'aménagement de la commune

Au cours de notre recherche, on a pu apprécier les effets de l'inégal accès au foncier entre les hommes et les femmes. L'approche multidisciplinaire adoptée nous a accompagné dans l'appréciation de l'empowerment économique, sociale, culturelle, environnementale des femmes, à travers le fil rouge représenté par la possibilité d'accès à une terre de façon exclusive et permanente.

- L'accès sécurisé à la terre améliore le pouvoir économique des femmes et le pouvoir décisionnel au sein des ménages : la relation d'autonomisation économique des femmes et le statut décisionnel dans les ménages semble être confirmée, en général toutes les femmes avec des accès sécurisé à la terre ont des niveaux d'autonomie décisionnels plus élevés qui est susceptible d'être contrôlé par la femme de façon presque exclusive, au contraire les femmes ayant un accès non sécurisé à la terre semblent toujours dépendantes de leur conjoint ou famille.

- L'accès sécurisé à la terre améliore sensiblement la consommation des ménages, en termes de qualité et de quantité et accroît la contribution de la femme à l'approvisionnement des ménages.

L'aménagement des territoires doit ainsi devenir une politique tendant à rendre équitable la répartition à travers les espaces habités des populations, des ressources et des niveaux de vie. Il y'a là un grand espoir, une formule quasiment magique qui s'ajoute à la technique de la planification.

### **3.3.3. Stratégies des populations pour le développement**

#### **➤ Accès aux instances de décision**

L'accès des femmes aux instances de décision est une fenêtre d'opportunité utilisée pour leur permettre d'accéder. Dans ce cas de figure, il s'agit surtout pour les femmes et les organisations qui les encadrent de favoriser l'accès aux instances de décision. Les propos de cette conseillère au sein de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> sont d'ailleurs édifiants à ce sujet : « Au départ très peu de femmes étaient conseillères et on s'est rendu compte que les hommes qui étaient élus prenaient rarement en compte les préoccupations des femmes » **(Entretien réalisé le 30 Novembre 2021)**

#### **➤ Le changement de mentalité**

L'évolution de la situation foncière de la femme découle aussi d'un changement de mentalité comme l'illustre cet extrait d'un entretien : « il y'a beaucoup de changements surtout sur l'évolution des mentalités dans ce domaine. Les femmes revendiquent maintenant leur part du foncier. » **(Entretien réalisé le 30 Novembre 2021)**

### 3.4. TEST DE VERIFICATION ET DE VALIDATION DES HYPOTHESES DE RECHERCHE

Le processus de vérification et de validation des hypothèses de recherche passe par l'explication et l'utilité du test d'hypothèse et l'application avec nos hypothèses

#### Explication et utilité du test de validation des hypothèses

Après la présentation descriptive explicative et prospective des résultats de notre recherche, il est impératif à présent de passer à la vérification des hypothèses de recherche préalablement établies. En effet, il est question de vérifier, à l'aide du test de khi-deux, le lien de dépendance entre les variables associées aux trois hypothèses.

HS1 : l'inégal accès au foncier est lié à des facteurs endogènes et exogènes

HS2 : l'inégal accès au foncier est source des inégalités sociales et impacte le développement économique

HS3 : l'inégal accès au foncier est source de la désautonomisation des femmes et impacte la durabilité de l'environnement

Le test de khi 2 est un test de validation des hypothèses après collecte des données. Il a été proposé par le statisticien Karl Pearson (1900), ce test consiste à établir le degré d'interdépendance entre deux hypothèses. En effet le calcul se fait entre l'hypothèse réelle ( $f_o$  ou  $h_a$ ) et l'hypothèse théorique ( $f_e$  ou  $h_o$ ). L'effectif théorique est l'effectif de départ (exemple le nombre total des questionnaires d'enquête) et l'effectif réel est le nombre de répondant à l'affirmative ou à la négative à la question de la variable de recherche (Oui/Non). Le processus de validation des hypothèses passe par deux voies :

#### -L'établissement du degré de liberté

Le degré de liberté est noté  $V$  est le nombre de la tendance d'observation (Oui ou Non). Il conduit à la vérification du seuil de validité ( $\alpha$ ) contenu dans la table de la loi de Khi2 et est compris entre  $\alpha = 0.995$  et  $0.005$ . La table de Khi 2 a été proposée par l'auteur du test de Khi2

-le test de dépendance

Il tient sur la formule ci –après :  $x^2 = \sum (f_e - f_o)^2 / f_e$

Procédé de vérification des hypothèses de recherche

Il s'agit tour à tour de passer de la première à la dernière hypothèse afin d'arriver à une conclusion quant aux hypothèses émises à priori.

➤ **Vérification de la première hypothèse de recherche**

**H<sub>a</sub>** : il existe une relation significative entre l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

**H<sub>0</sub>** : il n'existe pas de relation significative entre l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

**Tableau 12** : Croisement sur l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune

Types de facteurs qui déterminent l'appropriation des terres Occurrences de Réponses des enquêtés	Facteurs endogènes	Facteurs exogènes	Facteurs endogènes et exogènes	Total
Oui	45	23	15	83
Non	05	02	16	23
Total	50	25	31	106

Source : Données d'enquête Novembre 2021

**-choix du seuil de signification**

Le seuil de signification le plus usité en sciences humaines est de 5% (Greenwood et al. 1996)

-calcul du degré de liberté

$$nddl = (c-1) (l-1)$$

$$nddl = (3-1) (2-1) = 2$$

- **Calcul de  $\chi^2$**

**Tableau 13** : procédé de calcul de la vérification de la validité de la première hypothèse

fo	fh	$X^2=(fo-fh)^2/fh$
45	39.4	0.01
23	19.04	0.05
15	12.06	0.27
05	4.44	0.07
02	2.97	0.32
16	27.55	1.53
106	106	2.25

Source : données d'enquêtes, Novembre 2021 et table de la loi de khi 2

**-lecture de la valeur critique sur la table de Khi 2 au seuil de signification de 5%**

La lecture de cette valeur critique est de  $\chi^2=2.25$

**-Décision**

La lecture de cette valeur critique permet une prise de décision concernant la première hypothèse ainsi :  $\chi^2_{Cal} = 2.25$  et  $\chi^2_{lu} = 1.39$

- $\chi^2_{cal} > \chi^2_{lu}$ , alors on accepte  $H_a$  et on rejette  $H_0$

- $\chi^2_{cal} < \chi^2_{lu}$  alors on rejette  $H_a$  et on accepte  $H_0$

Puisque  $\chi^2_{cal} > \chi^2_{lu}$ , on peut conclure qu'il existe un lien significatif entre l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune. Alors je retiens mon hypothèse  $H_a$  et je rejette l'hypothèse  $H_0$ .

➤ **Vérification de la deuxième hypothèse**

**$H_a$**  : il existe un lien significatif entre l'inégal accès au foncier , les inégalités sociales , le retard économique de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

**$H_0$**  : il n'existe pas de lien significatif entre l'inégal accès au foncier les inégalités sociales, le retard économique de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>

**Tableau 14 : croisement l'inégal accès au foncier les inégalités sociales , le retard économique de la commune de Bertoua**

Il existe un lien entre les acteurs et les stratégies de gestion des conflits fonciers	Oui	Non	Total
Oui	55	10	65
Non	32	09	41
Total	87	19	106

**Source : données d'enquêtes, Novembre 2021**

**-choix du seuil de signification**

Le seuil de signification le plus utilisé en sciences humaines est de 5%

**-calcul du degré de liberté ( nddl)**

$$nddl = (c-1) (l-1) \quad nddl = (2-1) (2-1)=1$$

**-calcul de  $x^2$**

**Tableau 15** : procédé de calcul et de vérification de la validité de la troisième hypothèse

fo	fh	$X^2 = (fo-fh)/fh$
55	49.44	0.27
10	12.60	1.53
32	25.55	0.01
09	7.44	0.07

**Source : Données de terrain Novembre 2021, et table de la loi de Khi 2**

**-lecture de la valeur critique de la table de Khi 2 au seuil de signification de 5%**

La lecture de cette valeur critique est de  $x^2 = 14.55$

**-Décision**

La lecture critique permet une prise de décision concernant la deuxième hypothèse ainsi :

$$x^2_{cal} = 14.55 \text{ et } x^2_{lu} = 0.45$$

- $x^2_{cal} > x^2_{lu}$ , alors on accepte  $H_a$  et on rejette  $H_0$

- $x^2_{cal} < x^2_{lu}$  alors on rejette  $H_a$  et on accepte  $H_0$

Puisque  $x^2_{cal} > x^2_{lu}$ , on peut conclure qu'il existe un lien significatif entre les acteurs et les stratégies de gestion des conflits fonciers dans la commune. Je retiens donc l'hypothèse  $H_a$  et je rejette l'hypothèse nulle  $H_0$ .

➤ **Vérification de la deuxième hypothèse**

**Ha** : il existe une relation significative entre l'inégal accès au foncier, désautonomisation des femmes et la durabilité environnementale

et la **Ho** : il n'existe pas de relation significative entre l'inégal accès au foncier, désautonomisation des femmes et la durabilité environnementale

**Tableau 16 : croisement entre l'inégal accès au foncier, désautonomisation des femmes et la durabilité environnementale**

Impact Sur le développement local \ Implication du genre dans l'accès au foncier	Oui	Non	total
Oui	75	10	85
<b>Non</b>	13	08	21
<b>Total</b>	88	18	106

Source : données d'enquêtes, Novembre 2021

**-choix du seuil de signification**

Le seuil de signification le plus utilisé en sciences humaines est de 5%

**-calcul du degré de liberté ( nddl)**

$$\text{nddl} = (c-1) (l-1) \quad \text{nddl} = (2-1) (2-1) = 1$$

**-calcul de  $x^2$**

**Tableau 17** : Procédé de calcul de vérification de la validité de la deuxième hypothèse

fo	fh	$X^2 = (fo-fh)^2/fh$
75	69.44	0.34
10	25.55	9.46
13	15.55	1.98
08	9.55	20
106	106	31.78

Source : Données de terrain Novembre 2021, et table de la loi de Khi 2

**-lecture de la valeur critique de la table de Khi 2 au seuil de signification de 5%**

La lecture de cette valeur critique est de  $x^2 = 31.78$

### -Décision

La lecture critique permet une prise de décision concernant la deuxième hypothèse ainsi :

$$x^2_{cal} = 31.78 \text{ et } x^2_{lu} = 0.45$$

- $x^2_{cal} > x^2_{lu}$ , alors on accepte  $H_a$  et on rejette  $H_0$

- $x^2_{cal} < x^2_{lu}$  alors on rejette  $H_a$  et on accepte  $H_0$

Puisque  $x^2_{cal} > x^2_{lu}$ , on peut conclure qu'il existe un lien significatif entre l'implication du genre à l'accès à la terre et l'impact sur le développement local. Je retiens donc l'hypothèse  $H_a$  et je rejette l'hypothèse  $H_0$

### Synthèse de la vérification des hypothèses de recherche

La synthèse sur la vérification des hypothèses permet d'avoir une vue d'ensemble sur non seulement les procédés de calculs, mais aussi sur les éléments de la table de loi de Khi-deux

**Tableau 18** : Synthèse de la vérification des hypothèses de recherche

Hypothèses de recherche	ℳ	ddl	X <sup>2</sup> <sub>cal</sub>	X <sup>2</sup> <sub>lu</sub>	Décision
L'inégal accès au foncier est lié à des facteurs endogènes et exogènes	5 %	3	2.25	1.39	X <sup>2</sup> <sub>cal</sub> > x <sup>2</sup> <sub>lu</sub> Confirme HR 1
l'inégal accès au foncier est source des inégalités sociales et impacte le développement économique	5%	1	31.78	0.45	X <sup>2</sup> <sub>cal</sub> > x <sup>2</sup> <sub>lu</sub> Confirme HR 2
: l'inégal accès au foncier est source de la désautonomisation des femmes et impacte la durabilité de l'environnement	5%	1	14.55	0.45	X <sup>2</sup> <sub>cal</sub> > x <sup>2</sup> <sub>lu</sub> Confirme HR 3

**Source** : Données du procédé de vérification des hypothèses

Sur les trois hypothèses spécifiques préalablement établies à priori, au terme de la recherche en passant par la collecte et l'analyse des données, la vérification desdites hypothèses qui s'avèrent toutes confirmées, nous amène à une conclusion plausible.

## Conclusion

Au regard de tout ce qui précède, dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> les accès différentiels à la terre entre les hommes et les femmes est un phénomène qui prend de l'ampleur. Les inégalités du genre au tour de l'appropriation du foncier s'observent aussi bien en milieu urbain qu'en zone rurale. Les modes d'accès à la terre se font de manière moderne par achat de terrains légalement délimité par l'Etat et aussi de façon traditionnelle par les héritages, les emprunts, les dons et autres. Les procédés traditionnels sont les plus répandus dans les villages où les femmes et les hommes n'ont pas le même droit d'accès à la terre réduisant ainsi les possibilités d'évolution du genre féminin sous le joug des pesanteurs socioculturelles. En ville l'écart des inégalités d'accès à la terre entre les hommes et les femmes est grand, malgré qu'il suffise d'avoir juste les moyens financiers pour s'approprier un bien, les femmes connaissent un retard dans l'émancipation de leur genre laissant ainsi les opportunités aux hommes de s'accaparer au maximum les propriétés terriennes. Toute fois en les textes juridiques ont rendu théoriquement les accès à la terre entre les individus de sexe masculin et féminin égal. En revanche, les accès à la terre entre les femmes dans toute la commune de Bertoua 1<sup>er</sup> ne sont pas identiques partout. . Ces inégalités ont des impacts non négligeables sur le développement en raison de la desautonomisation des femmes et la viabilité environnementale

## CONCLUSION GENERALE

Nous voici au terme de cette étude qui a porté sur l'impact des conflits fonciers sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>. Il a été question de formuler les objectifs ci-contre :

- Déterminer l'état du foncier et les facteurs déterminants l'appropriation des terres dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>
- Identifier l'impact socio-économique des conflits fonciers sur le développement de la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>
- Identifier l'impact environnemental des conflits sur le développement dans la commune de Bertoua 1<sup>er</sup>.

Pour parvenir à l'atteinte de ces objectifs ci-dessus poursuivis, il a fallu faire usage d'une méthodologie à travers laquelle nous avons utilisé des méthodes et des techniques qui nous ont permis de récolter les données et de les traiter.

Ces méthodes et techniques nous ont aidé à élaborer ce travail qui est composé de trois chapitres. Hormis l'introduction générale, la conclusion et les annexes, le premier chapitre décrit à cet effet les généralités et revue de la littérature. A ce propos il définit quelques concepts relatifs au sujet pour faciliter au mieux sa lecture et expliciter les conflits de manière générale.

Le deuxième chapitre s'étale sur l'implication du genre dans l'accès au foncier et des impacts socio-économiques qui découlent de cet inégal accès au foncier en mettant en relief la situation sociale des couches vulnérables en l'occurrence les femmes en proie à ces conflits fonciers et il met également en évidence les retombés de ces conflits sur le plan économique.

Le troisième chapitre s'étale sur les impacts culturels et environnementaux de l'inégal accès au foncier dans la commune

Ainsi, nous avons fait recours aux techniques et méthodes telle que : l'administration des questionnaires d'enquête, les entretiens auprès des personnes ressources, les techniques d'échantillonnage.

A travers ces techniques d'enquête, nous avons fait des investigations sur le terrain et avons abouti aux résultats suivants :

La première hypothèse a été confirmée, en effet, l'état du foncier dans la commune est conflictuel en raison de la dualité des systèmes traditionnels et modernes fonciers ; à cette dualité s'ajoute des facteurs tel que l'accélération de la croissance démographique n les concentrations foncières et aussi le facteur genre qui contribuent à une aggravation de la situation foncière. La matérialisation de l'insécurité foncière est perceptible à travers la suspension des titres fonciers à la date de 2014

La deuxième hypothèse à elle aussi été confirmée, en effet l'inégal accès au foncier a des impacts socio-économiques considérables sur le développement. Sur le plan social, et au niveau de la population, les couches sociales en proie aux conflits fonciers à l'occurrence les femmes font face à un état de dépendance qui se caractérise par une paupérisation des ménages. Au niveau de la commune il règne un climat de méfiance entre les acteurs du développement qui se traduit ici par un manque d'investissement sur les projets en phase au foncier. Sur le plan économique n les perspectives d'une économie florissante ne sauraient être possibles s'il existe au sein des principaux acteurs des inégalités.

A la troisième hypothèse à elle aussi confirmée, en effet l'inégal accès au foncier a des impacts non négligeables sur le plan culturel et environnemental . Les usages locaux sont sources d'exclusion sociale et de dés autonomisation des femmes pourtant acteur important du développement , le conséquence sur le plan environnemental est l'injustice socio-spatiale qui se manifestent une occupation anarchique de l'espace physique .

Ainsi à travers ce travail, nous ne prétendons pas avoir épuisé toute la matière relative à ce sujet, moins nous estimons avoir fourni certains renseignements qui œuvrent les horizons pour les recherches ultérieures, les quels enseignements consistent une source d'information supplémentaire pour d'autres chercheurs qui auront à orienter leurs études dans la même thématique.

Comme tout travail scientifique, celui-ci reste une œuvre humaine étant toujours imparfaite et pouvant souffrir de certaines imperfections, les conseils, les critiques et les suggestions de tous nos lecteurs épris de recherche soient les bienvenus dans le souci d'amélioration de son contenu.

## BIBLIOGRAPHIE

### OUVRAGES GENERAUX

**Assako, (J.), Djomo, (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*, Paris : Ed Dianoïa

**Barral, (H). Franqueville, (A).** (1969). *Atlas Régional Sud-Est. République fédérale du Cameroun.*

**Bachelier, (C), Curis, (M), et Martin, (D).** (1956). *Prospections pédologiques dans l'Est Cameroun.*

**Diop, (M).** (2001). *Légitimation, paradoxe et contradiction du caractère public du foncier en Afrique : du monopole du foncier de l'État à la décentralisation des ressources.* Paris : Ed Karthala

**Djeukam, (R).** (2013). *Réformes de la tenure forestière et foncière en Afrique centrale et de l'Ouest.* Yaoundé : Ed Harmattan.

**Gillio, (N).** (2017). *Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique*

**Kouassigan, (GA).** 1982. *La nature juridique du droit foncier coutumier : Encyclopédie juridique de l'Afrique.*

**La vigne Delville, (PH). Ouedrago, (H). Toulmin, (C.). Le Meur.** (2003). *Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux.*

**La vigne Delville, (P).** (1998). *Quelles politiques foncières pour l'Afrique. ·rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité.* Paris : Karthala-Ministère de la Coopération.

**Le Bris, (E), Le Roy, (E) et Mathieu, (P).** (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière.* Paris : Karthala.

**Le Roy, (E).** (1996). *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables.* Paris : Ed. Karthala

**Le bris, (E), Le roy, (E) et Mathieu, (P).** (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*. Paris : Ed Karthala

**Liz, (A).** (2011). *A qui appartient cette terre ? Statut de la propriété foncière coutumière au Cameroun*. Yaoundé : Ed Fenton.

**Nelson, (J).** (2007). *Sauvegarde des droits fonciers autochtones dans la zone de l'oléoduc au Cameroun*.

**Pogoue, (P).** (1997). *Problématique de la propriété foncière au Cameroun*. Yaoundé : Ed Harmattan.

### **THESES ET MEMOIRES**

**Bilola Lema** « Pratiques territoriales et développement socio-économiques dans la commune d'Okola ».Mémoire en géographie. Université de Yaoundé 1. (2014).

**Frank Koman.** « Problématique de la gestion foncière : Rapport interculturel entre la chefferie coutumière et l'autorité publique dans le district d'Abidjan ». Mémoire en géographie. Université de Cocody. (2019).

**Kounou Amougou** . « Dynamiques agricoles et accès à la terre dans les espaces périphériques de la ville de Yaoundé ».Mémoire en géographie .Université de Yaounde 1. (2018)

**Njouogang Djomo.** « Stratégies d'accès à la terre face aux compétitions et aux mutations foncières dans la commune de Yaoundé 6 ».Mémoire en géographie. Université de Yaoundé 1. (2013).

### **TEXTES DE LOIS ET DECRETS**

1-Décret N°2005 /118 du 15 Avril 2005, Organigramme du Ministère de l'agriculture et du développement rural

2-Décret N°2012/382 du 14 septembre 2012, Organigramme du Ministère de l'élevage, des pêches et des industries animales

3-Décret N°201/390 du 18 Décembre 2012 ; Organigramme du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncières

4-Decret N°2016/1430 PM du 27 Mai 2016, Modalités d'organisation et de fonctionnement des commissions consultatives en matière foncière et domaniale, 6P

5- le Code Civil du Cameroun : la Réorganisation, 241 P

6- Ordonnance N°74-1 du 6 Juillet 1974, le régime foncier et domanial du Cameroun

### **WEBOGRAPHIE**

WWW.peuples-solidaires.org.(2019).ledifficile accès des femmes à la terre dans les pays du sud -<http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-8176.html> ,consulté

le 10/01/2021

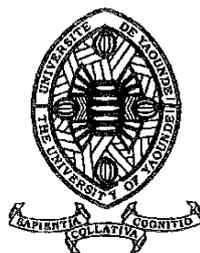
Ndeye c. (2017).Genre et foncier : une équation non résolue au Sénégal .

<https://movidahypothèses.org/287> consulté le 10/01/2021

**ANNEXES**



REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
 \*\*\*\*\*  
 Paix — Travail — Patrie  
 \*\*\*\*\*  
 MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT  
 SUPERIEUR  
 \*\*\*\*\*  
 THE UNIVERSITE DE YAOUNDE I  
 \*\*\*\*\*  
 FACULTE DES ARTS LETTRES ET  
 SCIENCES HUMAINES  
 \*\*\*\*\*  
 DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



REPUBLIC OF CAMEROON  
 \*\*\*\*\*  
 Peace — Work — Fatherland  
 \*\*\*\*\*  
 MINISTRY OF HIGH EDUCATION  
 \*\*\*\*\*  
 THE UNIVERSITY OF YAOUNDE  
 \*\*\*\*\*  
 FACULTY OF ARTS LETTERS AND SOCIAL  
 SCIENCES  
 \*\*\*\*\*  
 DEPARTEMENT OF GEOGRAPHY

## **INEGAL ACCES AU FONCIER ET IMPACT SUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>er</sup>**

*NB : Les informations collectées au cours de cette enquête sont strictement confidentielles anonymes et utilisées uniquement pour des fins académiques. Cette règle de confidentialité est régie par la loi N° 91/023 du 16 décembre 1991. Veuillez répondre aux questions sans crainte afin que les résultats obtenus reflètent la réalité du terrain.*

GUIDE D'ENTRETIEN DESTINE A LA DELEGATION DEPARTEMENTALE DU  
 MINISTERE DES DOMAINES, DU CADASTRE ET DES AFFAIRES FONCIERES DE  
 BERTOUA

- 1) MONSIEUR/MADAME, quels sont les différents mécanismes en vigueur qui donnent accès aux terres à un tiers du point de vue juridique en terme de?
  - Accès temporaire.....
  - Accès définitif.....
- 2) Les mobiles d'accès à la terre sont-ils exigibles lors d'une quelconque transaction foncière donnant lieu à un titre de propriété temporaire ou définitif à un tiers ?
- 3) Existe-t-il un quota de superficie de terrain qu'un tiers ne devrait pas dépasser s'il se prête à une acquisition foncière ?
- 4) Quels sont les étapes d'acquisition d'un titre foncier au Cameroun ?
- 5) Tout le monde peut-il faire une demande de titre foncier ?
- 6) Combien de demande de titres fonciers avez-vous par an et combien en avez-vous eu ces cinq dernières années ?
  - Moyenne de titres fonciers par an .....
  - Nombre de demandes en 2012 .....
  - Nombre de demandes en 2013 .....
  - Nombre de demandes en 2014 .....

- Nombre de demandes en 2015 .....
- Nombre de demandes en 2016 .....

7) Y'a-t-il possibilité qu'il y'ai superposition de plusieurs titres fonciers sur un même espace ? Si oui, quelles sont les circonstances qui augurent cette possibilité ?

8) Quelle procédure autorise les usagers à exploiter le domaine privé de l'Etat en l'occurrence les marécages ?

9) Quels types de problèmes ou conflits avez-vous connaissance pendant la procédure d'accès et d'immatriculation foncière ?

- Type 1 : .....
- Type 2 : .....
- Type 3 : .....
- Type 4 : .....
- Type 5 : .....

10) Quel est le nombre de conflit par type enregistré par an durant ces 5 dernières années

- 2012 .....
- 2013 .....
- 2014 .....
- 2015 .....
- 2016 .....

11) Peut-on avoir un exemplaire d'un titre foncier et d'un titre de propriété pour la documentation afférente à notre Mémoire ?

## QUESTIONNAIRE

### SECTION 1 : Identification le l'enquêteur

Le présent questionnaire à viser à évaluer l'impact du facteur genre, du foncier sur le développement dans la commune de Bertoua 1er. Les résultats seront confidentiels et exploité uniquement pour un but académique

Nom de la fiche / _____ /
Nom de l'enquêteur .....
Date de l'interview / ____/ ____/ ____ / ____ / ____
Date du contrôle / ____/ ____/ ____/ ____ / ____/ ____ /
Nom et visa du contrôle .....

### Section 2 : Identification de l'enquête

201- Noms et prénoms .....

202- Sexe :  masculin  Féminin

203- Quel âge avez-vous ?

12-17ans  18-25ans  25-30ans  30-60 ans  et plus

204-Quelle est votre nationalité .....

205-Quelle est votre région d'origine .....

Adamaoua  Est  littoral  Ouest  
 Centre  Extrême Nord  Nord  Nord-Ouest  
 S u d - O u e s t  S u d

106-Depuis combien de temps êtes-vous installé dans la région ? : .....

107-Quelle est votre ethnie ? : .....

108-Quel est votre statut matrimonial <sup>2</sup>.....

Marié (e)  veuf, veuve  
 Célibataire  divorcé ( e )

109-Combien d'enfant avez-vous ?

110-De quelle religion êtes-vous ?.

Catholique  animiste  
 Musulman  protestant

111-Quel est votre niveau d'instruction ? .....



302-Si non pour quelles raisons ? .....

303-Vous êtes-vous approprié la terre sur laquelle vous avez grâce à la coutume (héritage de vos parents) ?

Oui  non

304- Vous êtes-vous approprié la terre sur laquelle vous avez grâce à l'administration (achat du terrain conformément à la procédure administrative) ?

Oui  non

305-Vous êtes-vous approprié la terre sur laquelle vous vivez grâce à sa mise en valeur ?

Oui  non

306-Comment avez-vous accédé à la terre sur laquelle vous vivez ? :.....

.....  
.....

307-Quelles est l'instance de gestion foncière dans votre localité ? .....

.....  
.....

308-Quelle est le mécanisme de gestion foncière dans votre localité ? .....

.....  
.....

309-Rencontrez-vous des difficultés à gérer vous-même votre patrimoine foncier ?

Oui  non

310- Si oui lesquelles ? : .....

311- La gestion du patrimoine foncier est-elle à l'origine des conflits fonciers dans votre localité ?

Oui  non

312- Si oui comment ? .....

#### **Section 4 : Facteur genre et appropriation des terre dans la commune de Bertoua 1''**

401,-La femme hérite-t-elle de la terre au même titre que l'homme ?

Oui  non

402-Si non pourquoi ? .....

403-La femme veuve hérite-t-elle de la terre de son défunt marie ?

Oui

 non

404-Si non pourquoi ? .....

405-La femme divorcée hérite-t-elle de la terre de son ex-conjoint ?

 Oui non

406-Si non pourquoi ? .....

407-A qui appartient la décision de gestion de votre terre ? .....

418- Votre conjoint jouit-il pleinement de l'utilisation de la terre sans même votre avis ?

 Oui non

408- Si non pourquoi ? .....

409- La femme au même titre que l'homme participe-t-elle aux mêmes décisions de gestion de la terre dans votre commune ?

 Oui non

410-Si non pourquoi ? .....

411-La femme célibataire hérite-t-elle de la terre de ses parents aux mêmes titres que ses frères ?

 Oui non

412-Si non pourquoi ? .....

413-Pratiquez-vous la coutume du lévirat dans la commune ? (la femme à la mort de son mari épouse-t-elle ses frères) ?

 Oui non

414-Selon le modèle traditionnel d'héritage des terres comment se transmet la terre dans votre commune ?

.....

415-L'appropriation des terres tient-t-elle en compte du facteur genre (homme/femme) ?

 Oui non**Section 5 Évaluation et impact du genre ; du foncier sur le développement dans la commune**

501- Qui sont les principaux producteurs (production animal, production végétale) dans la commune ?

Les femmes  les hommes

502- Qui sont les principaux marchands dans la commune ?

Les femmes  les hommes

503- Qui sont les principaux exploitants (ceux qui sont à l'origine de la transformation des matières premières en produit fini) ?

Les femmes  les hommes

504- Qui sont les principaux commerçants dans la commune ?

Les femmes  les hommes

505- Quelle est la principale activité économique dans la commune ? .....

.....

506- Pratiquez-vous une activité génératrice de revenu ?

oui  non

507- Si oui laquelle ? .....

508- Quels sont les différents types de conflits fonciers dans la commune ?

Frontaliers  contestation des limites de terre  
 Vente frauduleuse  occupation illégale  
 Autres

509- Les conflits fonciers ont-ils un impact sur le développement de la commune ?

oui  non

510- Si oui comment ces conflits se manifestent-ils sur le développement ?

.....

511- Comment les conflits fonciers impactent-ils vos activités économiques ?

.....

### **Section 6 : Stratégie envisageable pour résoudre les conflits fonciers dans la commune résoudra los conflits-fonciers dans la commune**

601- La distribution équitable du foncier peut-elle résoudre les conflits fonciers dans votre localité ?

oui  non

602- Pensez-vous que le droit foncier coutumier doit être revisité en vue de permettre aux femmes et aux hommes d'hériter équitablement la terre ?

oui  non

603-Quel est votre point de vue par rapport à l'application des lois en matière de foncier dans votre commune ? .....

.....

604-Quelle suggestion pouvez-vous apporter afin de remédier aux conflits fonciers dans votre commune ? .....

605-Quelle suggestion pouvez-vous apporter pour amorcer le développement dans la commune ? .....

## TABLE DE MATIÈRES

SOMMAIRE .....	i
DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENTS .....	iii
LISTES DES ABREVIATIONS ET DES ACRONYMES .....	iv
LISTE DES TABLEAUX.....	v
LISTE DES PHOTOS .....	vi
LISTE DES FIGURES .....	vii
RESUME.....	viii
ABSTRACT .....	ix
<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
1.CONTEXTE SCIENTIFIQUE DE L'ÉTUDE .....	2
1.1. Justification de l'étude .....	5
1.2 Intérêt de l'étude.....	5
2.DÉLIMITATION DE L'ÉTUDE.....	6
2.1.Délimitation temporelle.....	6
2.2.Délimitation thématique .....	6
2.3. Délimitation spatiale .....	7
3. PROBLEMATIQUE DE RECHERCHE .....	8
4. QUESTIONS DE RECHERCHE.....	10
4.1. Question principale .....	10
4.2. Questions spécifiques .....	10
5. REVUE DE LA LITTÉRATURE.....	10
5.1. La question du genre dans l'accès au foncier.....	11
5.2. Approche traditionnelle d'appropriation foncière.....	12
5.3. Le genre et le développement.....	14
6. CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE.....	15
6.1. Cadre conceptuel.....	15
6.1.1. Le genre.....	15
6.1.2. Accès au foncier .....	18
6.1.3. Développement.....	21

6.2. Cadre théorique de la recherche .....	24
6.2.1. La théorie de la tragédie des biens communs ou tragédie des communaux de Garret Hardin (1986) reprise et traduite par Max Falque .....	24
6.2.2. La théorie des relations centre- périphérie d'Alain Reynaud (1981) .....	25
6.2.3. La théorie des maitrises foncières d'Etienne LE Roy, (2016) (reprise et amélioration de l'édition de 1996) .....	26
7. OBJECTIF DE RECHERCHE.....	27
7.1. Objectif principal.....	27
7.2. Objectif spécifiques .....	27
8. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE .....	27
8.1. Hypothèse principale de recherche.....	27
8.2. Hypothèses spécifiques de recherche .....	27
9.METHODOLOGIE .....	28
9.1. Les outils et techniques de collecte des données.....	28
9.1.1. Collecte des données ressources secondaires et primaires .....	28
9.1. 2.. La collecte des données ressources secondaires .....	28
9.1.3. La collecte des données ressources primaires .....	28
9.2. Les observations directes sur le terrain .....	29
9.3. La méthode de l'échantillonnage .....	29
9.4. Administration des questionnaires .....	34
10. TRAITEMENT, ANALYSE, PRESENTATION DES DONNEES .....	35
10.1. Traitement des données qualitatives .....	35
10.2. Traitement des données cartographiques, présentation et analyse .....	36
10.3. Traitement des questionnaires .....	36
10.3. Plan du travail.....	37

## **CHAPITRE 1 : ETAT DU FONCIER ET FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DE LA TERRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup> .... 39**

Introduction .....	39
1.1. LES FONDEMENTS ET MECANISMES DES DROITS FONCIERS COUTUMIERS ET MODERNES DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	40
1.1.1.Des droits fonciers coutumiers vétustes .....	40
1.1.2.Mécanismes traditionnels d'accès à la terre dans la commune de Bertoua 1 <sup>er</sup> . .....	40
1.1.3.Le processus de transition foncière : de la propriété collective à la propriété privée .....	42

1.1.4. Types de mécanismes d'accès à la terre.....	43
1.2. ACTEURS TRADITIONNELS DE GESTION FONCIERE ET PROCÉDURE TRADITIONNELLE D'ACCÈS AU FONCIER .....	45
1.3. LES MÉCANISMES MODERNES D'ACCÈS À LA TERRE.....	47
1.3.1. Les types mécanismes modernes d'accès à la terre.....	48
1.3.2. Procédure d'immatriculation foncière.....	50
1.4. DUALITE ENTRE LE DROIT FONCIER COUTUMIER ET LE DROIT FONCIER MODERNE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>ER</sup> .....	53
1.4.1. Hiérarchisation des conflits fonciers selon le droit traditionnel et moderne.....	57
1.4.2. Les caractéristiques de conflits les plus usuels dans la commune .....	59
1.4.3. Resolution des conflits fonciers .....	64
1.5. FACTEURS DETERMINANTS L'APPROPRIATION DES TERRES DANS LA COMMUNE .....	67
1.5.1. Les facteurs endogènes.....	67
1.5.2. Les facteurs exogènes.....	70
Conclusion.....	74

## **CHAPITRE 2 : IMPLICATION DU GENRE À L'ACCÈS À LA TERRE ET LES IMPACTS SUR LE DÉVELOPPEMENT DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>ER</sup> 75**

Introduction .....	75
2.1. MODE D'APPROPRIATION DES TERRES SELON LE GENRE DANS LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>er</sup> .....	75
2.1.1. Mode d'appropriation des terres à Kaigama .....	76
2.1.2. Perception de l'inégal accès à la terre entre les femmes et les hommes à Kaigama .....	78
2.2. MODE D'APPROPRIATION DE TERRE SELON LE GENRE EN ZONE URBAINE.....	81
2.2.1. Perception de l'inégal accès des terres entre les hommes et les Femmes au sein des quartiers.....	84
2.2.2. Perception de l'équité foncière par les acteurs du développement .....	85
2.3. L'IMPLICATION DU GENRE DANS LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	88
2.4. LES IMPACTS DE L'INEGAL ACCES DES TERRES SUR LE DEVELOPPEMENT DE BERTOUA 1 <sup>er</sup> .....	90

2.4.1.Impacts des conflits fonciers sur le développement dans la commune.....	91
2.4.2.Le développement dans la commune de Bertoua I.....	91
2.4.3.La participation du foncier au développement.....	92
Conclusion.....	99

**CHAPITRE 3 : IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR LES DYNAMIQUES CULTURELLES ET ENVIRONNEMENTALES DANS COMMUNE DE BERTOUA 1<sup>er</sup> ..... 100**

Introduction .....	100
3.1.IMPACTS CULTURELS DE L'INEGAL AU FONCIER SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BERTOUA 1 <sup>er</sup> .....	101
3.2.IMPACTS DE L'INEGAL ACCES AU FONCIER SUR L'ENVIRONNEMENT.....	105
3.3.RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS.....	111
3.3.1. Les stratégies gouvernementales de facilitation de l'accès au foncier à toutes les couches sociales .....	111
3.3.2. Intégration de l'approche genre dans les politiques d'aménagement de la commune .	114
3.3.3. Stratégies des populations pour le développement .....	115
3.4. TEST DE VERIFICATION ET DE VALIDATION DES HYPOTHESES DE RECHERCHE.....	116
Conclusion.....	122

CONCLUSION GENERALE ..... 123

BIBLIOGRAPHIE ..... 125

ANNEXES ..... 128

TABLE DE MATIÈRES..... 136