

UNIVERSITE DE YAOUNDE I

CENTRE DE RECHERCHE ET DE
FORMATION DOCTORALE, EN SCIENCES
HUMAINES, SOCIALES ET EDUCATIVE.

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

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE



UNIVERSITY OF YAOUNDE I

POST GRADUATE SCHOOL FOR SOCIAL
AND EDUCATIONAL SCIENCES.

DOCTORAL RESEARCH UNIT FOR HUMAN
AND SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF GEOGRAPHY

**MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LA ZONE
PERIURBAINE DE LA VILLE DE YAOUNDE : CAS DE LA
COMMUNE DE MBANKOMO**

*Mémoire présenté pour évaluation partielle en vue de l'obtention du diplôme de
Master II en Géographie soutenu le 29 juin 2024.*

SPECIALITE : Marginalité, Stratégie de Développement et mondialisation

Option : Géostratégie

Présenté par

EBOH Franck Romarie

Matricule : 17E238

Licencié en Géographie Physique



JURY :

Président : **MOUPOU MOISE** Université de Yaoundé I

Professeur

Rapporteur : **MEDIEBOU CHINDJI** Université de Yaoundé I

Maitre des Conférence

Examineur : **WUCHU CORNELIUS** Université de Yaoundé I

Chargé des Cours

JUIN 2024

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	iii
REMERCIEMENT	iv
SIGLES ET ACCRONYMES	vii
LISTE DES FIGURES.....	viii
LISTE DES PLANCHES.....	xi
LISTE DES PHOTOS.....	xii
INTRODUCTOION GENERALE	1
CHAPITRE I : LES DIFFERENTS MODES D’ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS.....	38
CHAPITRE II : LES ENJEUX DES ACTEURS IMPLIQUES DANS L’ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO	60
CHAPITRE III :.....	82
LES FACTEURS DE L’ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO. ..	82
CHAPITRE IV : LES CONSEQUENCES D’ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO.....	113
CONCLUSION GENERALE	136
BIBLIOGRAPHIE	139
ANNEXES.....	xiii
TABLE DE MATIERES	xxix

DEDICACE

A mes Parents,

**Sa majesté Dr ETONGUE MAYER François et son épouse Dr ETONGUE MAYER
Magdalene ; Mr EBOH Charles Merlin et son épouse SANGNA Sandrine.**

AVERTISSEMENT

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

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

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

REMERCIEMENT

Le présent mémoire est le fruit de la contribution de nombreuses personnes pour lesquelles nous ne manquerons pas d'exprimer nos profonds remerciements.

Notre reconnaissance va avant tout à l'endroit de **MEDIEBOU CHINDJI** (*Maitre de Conférences*). Surtout pour son objectivité scientifique, ses critiques constructives et sa technique d'encadrement souple qui nous a permis de trouver et de tracer notre propre chemin.

Nous exprimons notre enthousiasme et notre gratitude à tout le personnel enseignant du département de géographie de l'université de Yaoundé I, depuis son chef de département le **Pr Paul TCHAWA**, jusqu'au personnel d'appui, pour leurs enseignements de qualité et les conseils qu'ils nous ont toujours prodigués depuis notre entrée dans ce département.

Pour leur éducation, leur affection inestimable et leurs sacrifices dans le cadre de notre réussite, notre profond remerciement et notre plus profonde reconnaissance sont destinés à nos parents, **Mr EBOH Charles Merlin et son Epouse ; Sa majesté Dr ETONGUE MAYER François et son épouse Dr ETONGUE MAYER Magdalene.**

Notre profonde reconnaissance va également à l'endroit de nos aînés académiques **Mr MOLEMBA OTTOK Alix, Mr LAMBOU Florent, Dr KENMOUE Emmanuel, Madame Céline TCHEUTCHOUA, Mr KAMGA Donald, Mr EKOLLE Bertin, Mr MBOMO EKANI Martin, Mr NGOUMGANG NTANG Martial** pour leurs orientations, leurs commentaires qu'ils ont bien voulu apporter tout au long de cette recherche. Et aussi, merci pour votre énergie contagieuse qui nous gonflait à bloc lorsque d'autres nécessités demandaient considération.

Nous ne saurons terminer sans toutefois adresser nos remerciements à **Mr NDENGUE**, Chef Service des Affaires Foncières de Ngoumou pour son hospitalité, ses conseils et le soutien incommensurable qu'il nous a apportés. C'est également avec joie que nous adressons à la fin de ce travail nos obligations à ceux qui nous entourent, nous supportent, nous aiment et surtout s'émerveillent sans cesse de notre présence. Nous pensons d'abord à nos frères et sœurs, pour le soutien moral et l'ensemble des tâches familiales qu'ils ont dû effectuer tous seuls pour nous permettre d'avancer dans nos travaux.

RESUME

Depuis une dizaine d'années, Mbankomo connaît une ruée des populations migrantes venues de tous les recoins du pays, qui investissent l'espace. C'est ce qui justifie d'ailleurs le fait que l'accès au foncier par les migrants dans la Commune de Mbankomo soit de plus en plus préoccupant. C'est cette situation qui a poussé à porter un intérêt particulier sur le thème intitulé : « *Migration et accès à la terre dans la zone périurbaine de la ville de Yaoundé : Cas de la Commune de Mbankomo* ». Ce sujet est mené dans le but d'évaluer les incidences ou les répercussions d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo. Nous sommes partis de l'hypothèse principale selon laquelle dans un contexte de crise sociopolitique des régions du Nord-Ouest et du Sud-Ouest, de rareté des terres et la croissance démographique dans le centre urbain de la ville de Yaoundé, ont conduit à la ruée des migrants vers Mbankomo à la recherche d'un lopin de terre pour se construire un logement. Pour vérifier cette hypothèse principale, nous avons fait recours à la démarche hypothético-déductive qui nous a permis de mieux cerner les réalités de terrain afin d'obtenir les résultats contenus dans quatre chapitres. En plus des données de source secondaire, les données de source primaire ont été obtenues grâce aux enquêtes de terrain faites auprès des populations locales, pour un échantillon de 170 ménages résidents dans les quartiers échantillonnés et des entretiens auprès de certaines personnes ressources, notamment le sous-préfet, la présidente des tribunaux des petites et grandes instances de Ngoumou, la délégation départementale des Affaires Foncières de Ngoumou (MINDCAF) de la Mefou-et-Akono, etc. Les résultats issus du terrain montrent qu'il existe plusieurs modes d'accès à la terre à Mbankomo notamment les modes d'accès réguliers (achat gré à gré, location, don, héritage, etc.) et les modes d'accès irréguliers (ruse, trafic d'influence, certificat d'abandon des droits coutumiers, etc.) Ainsi, l'on peut estimer entre 35 à 40% des terres appropriées dans les zones cibles où notre étude est menée et qui par ailleurs ont un impact direct sur le développement de la localité. Ces formes d'accès à la terre donnent lieu à de nombreuses mises en valeur telles que la construction des logements (bas, moyen et haut standing), les écoles, les hôpitaux, les routes, etc. De plus cette pression foncière est fonction de nombreux enjeux notamment les enjeux socioéconomiques, les enjeux culturels et les enjeux stratégiques. Plusieurs acteurs interviennent dans le processus d'accès à la terre à Mbankomo notamment Étatiques (MINDCAF, MINHDU, MINAT, etc.) et non Étatiques (autorités coutumières, lotisseurs populaires, propriétaires terriens, etc.) En outre, plusieurs facteurs influencent l'accès des migrants à la terre, il s'agit des facteurs administratifs et politiques, des facteurs sociopolitiques et les facteurs culturels. Cependant, il faut noter que la ruée des migrants vers les terres dans la Commune de Mbankomo est à l'origine de nombreux conflits fonciers à l'instar des doubles ventes, les contestations des limites, les empiètements, ventes illicites, etc. L'accès à la terre des migrants est un problème qui se pose avec acuité à Mbankomo. Il s'avère ainsi nécessaire que les autorités administratives et politiques s'attèlent à résoudre ce problème qui plombe le développement de la Commune.

Mots clés : *Migration, Accès à la terre, Zone périurbaine*

ABSTRACT

For the past ten years or so, Mbankomo has been experiencing a rush of migrants from all over the country who are taking over the area. This explains why access to land by migrants in the sub-division of Mbankomo is a growing concern. It is this situation that has led to a particular interest in the topic entitled: *"Migration and access to land in the peri-urban area of the city of Yaoundé: the case of Mbankomo sub-division "*. The aim of this topic is to assess the impact or repercussions of migrants' access to land in the Commune of Mbankomo. We started from the main hypothesis according to which, in a context of socio-political crisis in the North-West and South-West regions, land scarcity and demographic growth in the urban center of the city of Yaoundé have led to a rush of migrants to Mbankomo in search of a plot of land on which to build a home. To verify this main hypothesis, we used the hypothetico-deductive approach, which enabled us to gain a better understanding of the realities on the ground in order to obtain the results contained in four chapters. In addition to data from secondary sources, data from primary sources were obtained through field surveys of local populations, for a sample of 170 households residing in the sampled neighbourhoods, and interviews with certain resource persons, in particular the sub-prefect, the president of the Ngoumou courts of small and large instances, the Ngoumou departmental delegation for land affairs (MINDCAF) of the Mefou-et-Akono, etc. The results of the fieldwork show that there are several methods of accessing land in Mbankomo, in particular regular methods of access (purchase by mutual agreement, rental, gift, inheritance, etc.) and irregular methods of access (trickery, influence peddling, certificate of abandonment of customary rights, etc.) It is estimated that between 35 and 40% of the land in the target areas where our study was carried out is appropriated, and that this has a direct impact on the development of the locality. These forms of access to land give rise to a wide range of development projects, such as the construction of housing (low, medium and high standard), schools, hospitals, roads, etc. These projects also have a direct impact on local development. Moreover, this pressure on land is a function of a number of issues, including socio-economic issues, cultural issues and strategic issues. Several players are involved in the process of access to land in Mbankomo, notably the State (MINDCAF, MINHDU, MINAT, etc.) and non-State players (customary authorities, popular developers, landowners, etc.) In addition, several factors influence migrants' access to land: administrative and political factors, socio-political factors and cultural factors. However, it should be noted that the rush of migrants for land in Mbankomo sub-division is the cause of numerous land conflicts, such as double sales, boundary disputes, encroachments, illegal sales, etc. Migrants' access to land is an acute problem in Mbankomo. The administrative and political authorities therefore need to set about resolving this problem, which is hampering the Commune's development.

Key words: *Migration, Access to land, Peri-urban area*

SIGLES ET ACCRONYMES

BAD :	Banque Africaine de Développement
CEW :	Cameroon Environmental Watch
DDAF :	Délégation Départementale des Affaires Foncières
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
FALSH :	Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines
FCFA :	Francs de la Communauté Financière Africaine
INC :	Institut Nationale de la Cartographie
INS :	Institut National de Statistiques
MAETUR :	Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux
MINAT :	Ministère de l'Administration Territoriale
MINDCAF :	Ministère des Domaines, Cadastres et des Affaires Foncières
MINHDU :	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
ONU :	Organisation des Nations Unies
RGPH :	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SIC :	Société Immobilière du Cameroun
SIG :	Système d'Information Géographique
Km² :	Kilomètre carré
FCFA :	Francs de la Communauté Financière Africaine

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la zone d'étude de Mbankomo	3
Figure 2 : Conceptualisation de la variable « Migration »	19
Figure 3 : Conceptualisation de la variable « accès à la terre »	20
Figure 4 : Modes d'accès réguliers à la terre par les migrants à Mbankomo	39
Figure 5 : Transmission de la terre par héritage chez les bétis.....	42
Figure 6 : Principe de l'alliance foncière observé à Mbankomo	44
Figure 7 : Accès collectif a la terre et morcellement dans la Commune de Mbankomo	45
Figure 8 : Appartenance à une association.....	46
Figure 9 : Nombre de migrants possédant un titre foncier	48
Figure 10 : Autres documents de propriété	50
Figure 11 : Carte des mises en valeur en termes de construction.....	57
Figure 12 : Course des migrants vers l'accès à la terre.	63
Figure 13 : Nombre de parcelles de terrain que possèdent les migrants	64
Figure 14 : Acteurs impliqués dans la gestion foncière la Commune de Mbankomo.....	67
Figure 15 : Evolution du nombre de demande de permis de construire dans la Commune de Mbankomo de 2000 à 2022.	72
Figure 16 : Appréciation des actions de la municipalité par les populations	74
Figure 17 : Les pourvoyeurs fonciers à Mbankomo	76
Figure 18 : Acteurs impliqués dans la gestion foncière à Mbankomo	80
Figure 19 : Acteurs qui s'approprient le plus de terre à Mbankomo	85
Figure 20 : Nouvelle procédure de délivrance du titre foncier depuis décembre 2005.....	92
Figure 21 : Modalités de bornage d'un terrain au Cameroun.....	94
Figure 22 : Raisons expliquant la non-détention du titre foncier dans la Commune de Mbankomo. ..	95
Figure 23 : Occupation du sol de Mbankomo de l'année 2000	97
Figure 24 : Occupation du sol de Mbankomo de l'année 2020 à nos jours.....	99
Figure 25 : Evolution de la population de Mbankomo entre 1976 et 2022	100
Figure 26 : Flux de migrations en direction de Mbankomo	102
Figure 27 : Région d'origine des migrants.....	104
Figure 28 : Raisons de l'installation des migrants à Mbankomo	107
Figure 29 : Liens avec le vendeur	109
Figure 30 : Possession de la terre des migrants en fonction de la région d'origine	110

Figure 31 : Problèmes fonciers rencontrés à Mbankomo centre et Nomayos I et II	115
Figure 32 : Problèmes fonciers rencontrés à Mbalngong et Angok	116
Figure 33 : Scénario de conflit foncier	118
Figure 34 : Diversité des conflits entre migrants	119
Figure 35 : Nature des conflits entre autochtones et migrants.....	120
Figure 36 : Nature des conflits entre autochtones	121
Figure 37 : Différents types de conflits par quartier	123

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon par quartier	32
Tableau 2 : Cadre logique des questions de recherche	34
Tableau 3 : Tarifs journaliers officiels attribués aux membres de la commission consultative	93
Tableau 4 : Durée moyenne des opérations de bornage en fonction des superficies.....	93
Tableau 5 : Prix du m ² de terrain en fonction de l'année d'achat	106
Tableau 6 : Principaux modes d'accès à la terre des migrants en fonction de la région d'origine	111

LISTE DES PLANCHES

Planche 1 : Parcelles faisant l’objet d’une location à Nomayos I et II	41
Planche 2 : Quelques aménagements ou constructions de haut et moyens standings observés dans les quartiers Mbalngong, Angok et Nomayos II.	52
Planche 3 : Quelques logements à moyen standing à caractères locatifs dans la Commune de Mbankomo	53
Planche 4 : Quelques voies d’accès dans certains quartiers de Mbankomo.....	54
Planche 5 : Quelques aménagements de moyen et bas standing observés dans quartiers les Nomayos I et Mbankomo Centre	55
Planche 6 : Quelques mises en valeur agricole observées à Nomayos I et le centre-ville de Mbankomo	56
Planche 7: Contraste entre les secteurs riches et pauvres à Mbankomo	59
Planche 8: Croix de la Commune sur des maisons hors normes, signe d’un déguerpissement imminent.....	73
Planche 9: Mises en valeur à caractère économique	87
Planche 10: Mises en valeur sur les parcelles appropriées à Mbankomo	125
Planche 11: Construction des stations-services à Mbankomo	126
Planche 12: Les mises en valeur à caractère résidentiel et locatif	127
Planche 13: Manifestation de l’accès à la terre à Mbankomo	128
Planche 14: Mise en garde sur le caractère litigieux de certaines maisons.....	130
Planche 15: Quelques chantiers abandonnés suite au caractère litigieux des parcelles	132
Planche 16: Manifestation de la dégradation de l’environnement à Mbankomo.....	134

LISTE DES PHOTOS

Photo 1 : Atelier de soudure de fers forgés à Nomayos I.....	41
Photo 2 : Fabrique de parpaings à Nomayos II	41
Photo 3: Habitations à moyens standing au quartier Angok	52
Photo 4: Habitations à haut standing au quartier Nomayos II.....	52
Photo 5: Hôtel à Mbalgong.....	53
Photo 6: Appartements et studios meublés à Nomayos II.....	53
Photo 7: Voie d'accès bitumée au quartier mbalgong.....	54
Photo 8: Voie d'accès en pavé au quartier angok	54
Photo 9: Habitat à moyen standing à Mbankomo centre.....	55
Photo 10: Habitat à bas standing à Nomayos I.....	55
Photo 11: Culture de Eru à Mbalgong.....	56
Photo 12: Culture de production et commercialisation de tomate à Nomayos I.....	56
Photo 13: Champ de maïs à Mbankomo centre.....	56
Photo 14: Habitats haut standing.....	59
Photo 15: Habitats précaires.....	59
Photo 16: Situation de destruction dans le quartier Nomayos I	73
Photo 17: Sommaton d'arrêt des Travaux (A.T) au quartier Mbalgong	73
Photo 18: Situation de Squat à Mbankomo	78
Photo 19: une mini boulangerie ou supérette à Mbalgong.....	87
Photo 20: une boutique de brocante située à Nomayos I	87
Photo 21: Une micro finance située à Nomayos II.....	87
Photo 22: Complexe Life Institute au centre-ville de Mbankomo	125
Photo 23: Complexe hôtelier United Hotel au Centre-ville de Mbankomo	125
Photo 24: Hôtel Mimaro au quartier Mbalgong	125
Photo 25: Ecole International Institute of Engineering, Science, Arts and Technology au quartier Angok.....	125
Photo 26: Station-service Total énergie au quartier Nomayos II.	126
Photo 27: Station-service au quartier Mbalgong.....	126
Photo 28: Maisons résidentielles au quartier Nomayos II.....	127
Photo 29: Logements à caractères locatifs au quartier Mbalgong.....	127
Photo 30: Nouveaux quartiers au centre-ville de Mbankomo	128

Photo 31: Nouveaux quartiers à Mbalngong	128
Photo 32: Des grattes ciels au quartier Nomayos II.	128
Photo 33: Des grattes ciels au quartier Nomayos I	128
Photo 34: Mise en garde sur le caractère litigieux de la maison au quartier Mbalngong	130
Photo 35: Mise en garde sur le caractère litigieux de la maison au quartier Angok	130
Photo 36: Chantiers abandonnés au quartier Nomayos II	132
Photo 37: Chantiers abandonnés au quartier Mbalngong.....	132
Photo 38: Occupation anarchique de l'espace.....	133
Photo 39: Nivellation de la parcelle avec un engin au quartier Nomayos I	134
Photo 40: Dégradation pour cause de déclaration d'utilité publique d'après le chef de quartier dans un secteur du centre -ville de Mbankomo.....	134

INTRODUCTOION GENERALE

0.1. CONTEXT ET JUSTIFICATION DU SUJET

L'Afrique subsaharienne a fait face à une urbanisation rapide. Ce potentiel d'urbanisation est le résultat des fortes poussées démographiques observées vers les zones périphériques ONU- habitat, (2010). Aujourd'hui, les déguerpissements pour cause d'utilité publique poussent les populations à migrer vers les zones périphériques, YOUANA (1996). Face à ces déplacements, l'on observe divers modes d'accès. Il y a longtemps, FOTSING (1994), oriente le débat sur des stratégies individuelles d'occupation de la terre en Afrique, qui par ailleurs se traduisent par un marquage de plus en plus systématique de l'espace, la disparition de la jachère, l'occupation des bas-fonds jadis inoccupés avec l'installation des cultures maraichères, la remise en cause de certains modes d'accès à la terre (don, emprunt). De nos jours, l'on observe de fortes pressions foncières dans les zones périphériques suite à une poussée migratoire importante et progressive. Cette dynamique foncière progressive et sans cesse évolutive est induite par les migrants venus de toutes les sphères du pays.

Dans la Commune de Mbankomo, l'on observe depuis ces dix dernières années une croissance démographique qui exerce une pression sur les terres. Les fortes migrations des populations entraînent une course vers les terres. Ces migrations aussi plurielles sont à l'origine des nombreuses compétitions foncières qui engendrent des conflits fonciers au niveau des zones périphériques. On se rend compte qu'aujourd'hui, l'espace est devenu non seulement un enjeu mais aussi, un jeu où prospère un certain nombre de conflits NJOONANG, (2013). Par ailleurs, les observations relevées sur le terrain font état de ce que certains acteurs voient en la terre un signe de réussite sociale. Aussi bien les autochtones (pour qui la terre a une valeur culturelle) que pour l'État (qui considère ces espaces périphériques comme des réserves foncières de l'État). Autant d'enjeux qui justifient le caractère compétitif et très convoité de la terre. Face à ces nombreuses compétitions, les conflits naissent entre pourvoyeurs fonciers et acquéreurs dans les espaces périphériques, et la présence de divers acteurs aux appétits fonciers grandissants. Ces différents modes d'accès impulsés par les migrants ont des impacts positifs et négatifs sur le développement local. C'est sans doute à l'issue de ces constats que nous nous sommes résolus à orienter notre sujet de recherche sur : Migration et accès à la terre dans la zone périurbaine de la ville de

Yaoundé : Cas de la Commune de Mbankomo. Dans cette partie de la cité capitale où les pressions foncières sont sans cesse évolutives.

0.2. DELIMITATION DU SUJET

La délimitation de la présente recherche est faite sur une trilogie de plan, parmi lesquels le plan thématique, spatial et temporel.

0.2.1. Délimitation thématique

Le thème de recherche est un sujet de géographie et plus précisément de géographie humaine. Il s'oriente vers les questions de marginalités, stratégies de développement et mondialisation. C'est un sujet qui traite des questions d'espaces et sociétés. Parmi les questions traitées, la question centrale est celle de l'accès à la terre des migrants, et parmi celle des sociétés, la réflexion se fixe sur les migrations. C'est pourquoi le sujet est intitulé : Migration et accès à la terre dans la zone périurbaine de ville de Yaoundé : Cas de la Commune de Mbankomo. Il convient cependant de noter que ce sujet se situe également aux confluences d'autres disciplines telles que : l'anthropologie, la sociologie, le droit et les sciences politiques.

0.2.2. Délimitation spatiale

Suivant le découpage administratif de l'institut de la cartographie (INC), la Commune de Mbankomo est Créée par décret n° 59/44 du 17/06/1959. Elle est située dans la Région du Centre, Département de la Mefou et Akono et à 22 km de Yaoundé. Cette Commune s'étale sur une superficie de 1 300 km². Elle s'étend entre le 11°13' et 11°39' de longitude Est et entre 3°37'30 et 3°52' de latitude Nord et compte soixante-six (66) villages, dont deux (02) dans l'espace urbain (Mbalngong et Mbankomo ville) et soixante-quatre (64) dans l'espace rural. On retrouve à la tête de ces villages un chef de 3^{ème} et de 2^{ème} degré. Elle est limitée : au Nord par les Communes d'Okola et de Lobo ; au Sud par les Communes de Ngoumou (28 km) et Bikok ; à l'Est par les Communes d'arrondissement de Yaoundé 3 (10 km), 6 et 7, à l'Ouest, par la Commune de Matomb (26 km). Traversée par deux grands axes, la route nationale reliant Yaoundé à Kribi, et l'ancienne route nationale N3 reliant Yaoundé à Douala, elle constitue ainsi une porte d'entrée Sud-Ouest de la ville, ce qui lui confère une position stratégique dans l'agglomération de Yaoundé.

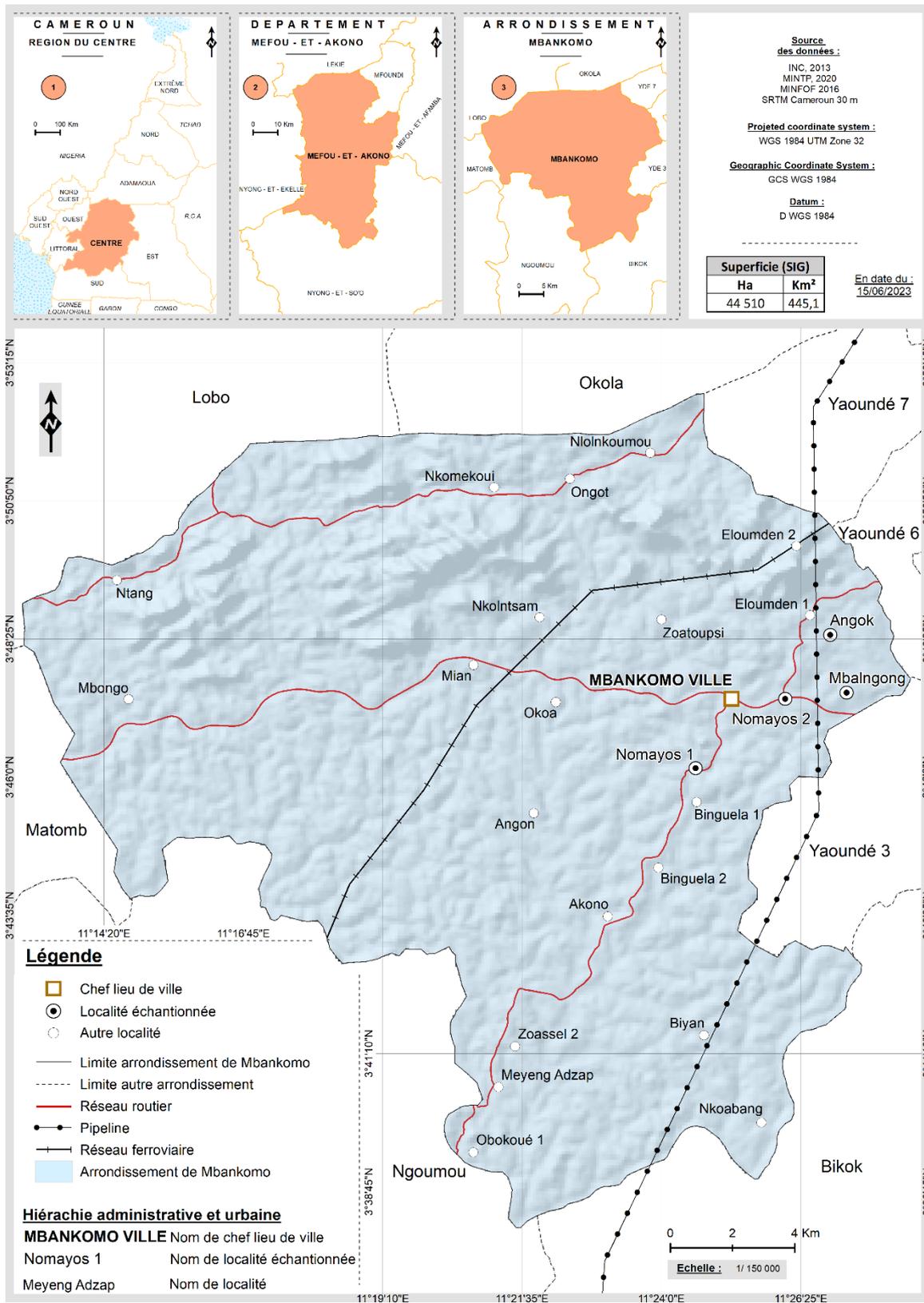


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude de Mbankomo

0.2.3. Délimitation temporelle

Ce travail de recherche couvre la période allant de 2000 jusqu'en 2022. En effet, l'aménagement de la route nationale N3 depuis l'année 2000, pousse les populations à s'installer à Mbankomo. Ce qui entraîne de fortes pressions foncières. Par ailleurs, depuis la mise en œuvre de ce projet de construction de l'autoroute, on observe des migrations de façon exponentielle corollaires des problèmes liés à l'accès à la terre. C'est ce qui justifie qu'aujourd'hui en 2022 les populations migrantes vont au-delà des marges proches de la cité capitale. Par conséquent, on observe une dynamique foncière pressante par rapport l'année 2000.

0.3. PROBLEMATIQUE DE RECHERCHE

Au Cameroun, le phénomène de migration et d'accès à la terre n'est pas nouveau car depuis près de trois années la question foncière demeure une préoccupation majeure tant pour les populations que pour le gouvernement, d'autant plus que les besoins en terre de la population augmentent avec la croissance démographique NJOUONANG (2018). Par ailleurs, après la crise économique qui a sévit dans le pays entre les années 1980 et 2000, le pays est marqué par la pauvreté, le désengagement de l'État de toute activité structurante. Ceci entraîne l'accélération des mouvements migratoires, de l'exode rural et la saturation foncière dans les régions d'accueil. Il en découle une importante mutation foncière liée à une forte pression sur l'espace urbain des grandes métropoles comme Yaoundé car la demande est devenue plus intense que l'offre. La solution vite trouvée par les requérants pour y faire face est de se replier vers les périphéries où il existe encore des possibilités d'accès à la terre. On note ainsi que l'essentiel de la croissance de ces villes est capté par les zones périurbaines : la ville se construit d'abord et surtout dans sa périphérie.

Comme bien d'autres villes et capitales d'Afrique, la ville de Yaoundé n'est pas en reste. Caractérisé par des faits historiques des flux migratoires qui datent de 1987, Yaoundé connaît une croissance démographique extraordinairement rapide. Un contexte qui, sur le plan socio-économique et politique s'illustre par une instabilité. Depuis plusieurs décennies, les migrations contribuent à la redistribution des populations dans la ville, depuis le centre jusqu'à la périphérie MOUGOUE, (1982) ; BOPDA (2003).

La Commune de Mbankomo connaît depuis quelques années un dynamisme spatial qui implique une pression foncière très remarquable induite par les migrants venus de toutes les sphères du pays. Cette pression connaît une croissance inédite ces dix dernières années. Ceci

par le fait de la congestion de la capitale politique Yaoundé, la mise en œuvre des projets structurants dans la commune par l'État notamment la construction d'un péage à Akoa maria, d'une usine à cimenterie, l'installation de plusieurs usines privées. etc qui font de la circonscription de Mbankomo une nouvelle localité qui est prompte à accueillir des migrants qui vivent dans une cohésion bien précise. Mais aussi, avec la venue des populations déplacées de la crise socio-politique des régions de l'extrême-Nord, Nord-ouest et Sud-ouest, un flux important de personnes se déverse dans cette localité à la recherche d'un emploi et d'un lopin de terre. Ce qui fait de Mbankomo une zone favorable et un attrait paisible pour ces migrants. Pour assurer leur intégration, ces migrants vont s'approprier des espaces de terre pour des mises en valeur diverses, dépendamment de leur besoin et de leur pouvoir financier. Tout ceci montre à suffisance le problème de migration en rapport à l'accès à la terre. Au regard des constats susmentionnés, la question de l'accès des migrants à la terre dans les zones périurbaines de Mbankomo demeure.

0.4. QUESTIONS DE RECHERCHE

Pour une meilleure analyse et une bonne démonstration de l'influence des Migrants sur l'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo, une série de questions structure notre travail.

0.4.1. Question principale

- Quelles sont les incidences d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?

0.4.2. Questions spécifiques

- Quels sont les modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?
- Quels sont les enjeux des acteurs impliqués dans l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?
- Quels sont les facteurs des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?
- Quelles sont les conséquences des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?

0.5. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Ce travail vise les objectifs suivants :

0.5.1. Objectif principal

- Dans le cadre de cette étude, l'objectif est d'évaluer les incidences ou les répercussions d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.

0.5.2. Objectifs Spécifiques

- Déterminer les différents modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.
- Identifier les enjeux des acteurs impliqués dans l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.
- Identifier les facteurs des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.
- Évaluer les conséquences des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.

0.6. HYPOTHESES DE RECHERCHE

Les hypothèses de recherche énoncées sont les suivantes :

0.6.1. Hypotheses principe

- A Mbankomo, l'accès à la terre des migrants a des incidences ou répercussions significatives, tant positives que négatives.

0.6.2. Hypothèse spécifique

- La Commune de Mbankomo est marquée par une dualité de modes d'accès à la terre des migrants.
- Plusieurs acteurs sont impliqués dans l'accès à la terre des migrants à Mbankomo avec des enjeux aussi divers que variés.
- Plusieurs facteurs tels que politiques, administratifs, socio-économiques et culturels influencent l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.
- L'accès à la terre des migrants à Mbankomo est à l'origine de plusieurs conséquences qui sont tant positives que négatives.

0.7. CONTEXTE SCIENTIFIQUE DU SUJET

La méthode optée par tout chercheur « consiste à faire un inventaire complet des connaissances déjà réunies sur le sujet et sur l'espace à étudier pour éviter en effet de refaire

un travail déjà accompli par d'autres. Pourtant cet inventaire se doit d'être critique : certains ouvrages sont insuffisants ou surannés (...). Il peut même aboutir à un constat de carence », JOLY (1976). C'est la raison pour laquelle avant de définir la problématique du travail, nous avons fait une évaluation de l'essentiel de ce qui a été fait sur le sujet choisi.

Dans le cadre de cette recherche, La complexité et l'aspect multidimensionnel de la question migratoire et foncière nous ont contraint à présenter de façon thématique, synthétique et analytique, la sélection d'un certain nombre d'articles, de livres, de revues, de thèses, de mémoires et de rapports qui depuis les 50 dernières années traitent des problèmes relatifs au foncier. Parmi l'abondante littérature consacrée à ce sujet, nous avons en effet porté notre choix sur quelques grandes approches. Il s'agit des approches qui portent sur : la relation entre migration et accès à la terre, les enjeux fonciers en Afrique, les effets de l'insécurité foncière, et les stratégies d'occupation de l'espace.

0.7.1. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur la relation entre migration et accès à la terre

Dans « foncier et migration en Afrique de l'ouest », ZONGO (2005) donne une explication aux modes d'acquisition des terres par des migrants. Il part du postulat selon lequel les principes fonciers traditionnels partagent en commun trois fondements principaux à savoir : La terre est le patrimoine d'une collectivité et non d'un individu ; Elle comporte une dimension de sacralité qui participe à la production et reproduction du groupe social ; Elle est inaliénable, c'est à dire qu'elle ne peut pas être vendue. Malgré les liens sacrés qui unissent terre et communauté, des mécanismes traditionnels permettent à des personnes extérieures, non membres de la communauté, d'accéder à la terre. Le tutorat est l'un de ces mécanismes qui organise l'accès à la terre du migrant, généralement à travers le don ou le prêt à durée indéterminée d'une terre par un autochtone (le tuteur du migrant).

Dans l'article sur les « Mobilités spatiales et nouvelles pratiques foncières dans les terroirs d'immigration de la plaine du Diamaré (Nord Cameroun) : le cas du terroir de Foulou », WATANG et al (2006) considèrent que dans un contexte de mondialisation, de croissance démographique et urbaine, de désengagement de l'État et de restructuration économique, la pauvreté s'est développée au Cameroun, et a accéléré les mouvements migratoires accompagnés dans certaines campagnes de saturation foncière. Au sud de la plaine du Diamaré au Nord Cameroun, la saturation foncière constitue un handicap majeur à la production dans plusieurs terroirs notamment en pays Toupouri. Alors émergé, dans les

terroirs d'immigration, une nouvelle catégorie de paysans ayant pour la plupart les mêmes objectifs : acquisition des terres et pratique des cultures commerciales traditionnelles comme le Coton et des cultures vivrières émergentes (Mais, Niébé). Ils montrent ainsi le passage d'un système foncier libéral à une gestion des terres plus rigoureuse et répulsive vis à vis des immigrés en relation avec des nouvelles pratiques agricoles.

Dans le « Duels entre État, agro-industries, autochtones et allogènes sur les cendres volcaniques du Moungo (plaine côtière du Cameroun) », NKANKEU (2008) estime dans ses analyses que la mise en valeur moderne de la zone du Moungo a accaparé les meilleures terres fertiles de la partie centrale de ces corridors, et génère des conflits fonciers sur les terres périphériques. La venue des migrants appelés en renfort pour pallier les besoins de main-d'œuvre dans les plantations a eu pour conséquences non seulement d'accélérer la croissance démographique, mais aussi de créer et d'entretenir les affrontements entre autochtones et allogènes quant à l'appropriation des espaces non cadastrés. La compétition, l'occupation du sol, l'exploitation des ressources dans les réserves foncières et diverses stratégies de survie des populations paupérisées par les effets conjugués de la crise caféière et de la politique budgétaire ont ravivé les conflits fonciers qui y prennent très souvent l'allure d'une confrontation interethnique. Pour réduire les conflits dans les réserves foncières du Moungo, une politique d'aménagement du terroir devrait viser à y délimiter les terrains à bâtir, les parcelles agricoles, les zones à maintenir en boisement.

Les problèmes fonciers en pays bamiléké sont dus à leur forte démographie et à la rigidité de leurs droits fonciers coutumiers qui font de la terre ancestrale la propriété du *fonou* chef. Ainsi, les migrations vers les régions voisines s'imposent comme l'unique opportunité d'épanouissement ; ces régions environnantes qui s'illustrent par leur faible densité et l'abondance des terres fertiles inexploitées. Cependant, toutes ces régions d'accueil sont des terrains de confrontations interethniques qui démontrent la fragilité de la paix dont jouit le Cameroun débouchant parfois sur des affrontements physiques avec des morts. MOUGNOL, (2010).

0.7.2. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les enjeux fonciers en Afrique

La complexité de la question foncière peut se percevoir au travers de la multiplicité des enjeux qui la composent et des dynamiques qui la traversent.

Selon le terme d'enjeu foncier renvoie à une relation foncière, à un rapport social noué entre acteurs individuels ou collectifs autour d'une chose ou d'un bien (terre, plantation, point

d'eau, etc.). Dans ce cadre, une relation foncière est souvent sous-tendue par un complexe d'enjeux très hétérogènes et dépendants des acteurs impliqués. Il s'agit d'enjeux productifs, commerciaux ou de subsistance, inscrits dans le court terme ou dans la longue durée liée à des questions de sécurisation ou de gestion du risque, ou encore d'enjeux politiques, religieux ou symboliques. Pour cet auteur, les enjeux fonciers sont portés par des acteurs individuels et collectifs que l'on peut schématiquement ranger dans deux catégories : d'une part des acteurs en compétition pour l'accès aux ressources, autour de relations qui peuvent être de concurrence, d'échange, de conflit, d'alliance ; d'autre part, des instances ou institutions de contrôle de l'accès aux ressources, MEUR (2002). Cette approche est utile pour nous dans la mesure où elle met l'accent sur les stratégies des deux grandes catégories d'acteurs impliqués dans les questions foncières.

Le foncier constitue l'un des enjeux fondamentaux du nouveau siècle, et qui s'impose aujourd'hui comme le facteur de production le plus limitant, plus que la force de travail et même le capital, pour nos économies, COULIBALY (2004). Même dans un contexte de crise économique grave (et de forte dévaluation dans de nombreux pays), où l'accès au capital est très difficile, le foncier continue d'apparaître comme la contrainte à maîtriser presque partout.

L'augmentation notable de la population humaine et animale fait que la pression sur les ressources foncières qui était relative dans beaucoup de contrées tend à devenir absolue dans des zones de plus en plus nombreuses. La pénurie de plus en plus absolue des ressources engendre entre les populations des conflits en tous genres. Et quand ces conflits concernent des espaces transfrontaliers, les États se trouvent très vite impliqués, entraînant du coup une menace sérieuse pour la paix dans la sous-région.

L'auteur s'est posé des questions pour tenter de préciser l'importance à accorder aux enjeux politiques du foncier. Il considère que les législations foncières des décennies qui ont précédé 1990 en Afrique ont été caractérisées par différentes lacunes qui sont apparues comme autant de contraintes de développement. ASSAKO ASSAKO (2007), considère que le city boom observé sur tous les continents à la fin du siècle dernier, a trouvé un terrain fertile en Afrique du fait des représentations faites de la ville, et de la faiblesse de la législation en matière d'occupation du sol. Pour lui, la complexification excessive de l'espace urbain africain, aussi bien dans sa texture, sa structure que dans son fonctionnement socio-économique en est le résultat le plus manifeste. Mais, débordant largement le cadre strict des villes, les conséquences nées de cette situation se sont étendues à l'environnement : pressions multiples et multiformes sur les milieux naturels et leurs ressources, accomplissement des

cycles cindyniques par le passage des Géo risques en catastrophes, etc. Dans le cadre de notre recherche, cette approche va nous permettre d'étudier les enjeux fonciers de la migration dans la Commune de Mbankomo.

0.7.3. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les effets de l'insécurité foncière

Il est généralement admis que l'insécurité foncière a des effets considérables sur le développement et sur la stabilité d'une zone. Déjà, dans le cadre d'une étude sur l'expansion urbaine à Bonabéri, KENGNE FODOUP (1978) attirait l'attention sur une situation foncière marquée par la spéculation. En effet l'attrait que les terres vacantes dans les périphéries de Bonaberi exerçaient depuis 1970, sur un nombre croissant d'habitants de Douala a eu pour conséquence, l'apparition fulgurante de la spéculation foncière. De même, les conflits fonciers observés dans les pays africains peuvent aussi trouver leurs sources dans le foncier. C'est d'ailleurs ce qu'ont montré DONGMO (1981), FOTSING (1994) ; ETOUNA (1996), pour qui dans le milieu rural camerounais en général et en pays Bamiléké en particulier, les multiples litiges et querelles foncières qui opposent quotidiennement les habitants sont liés à la terre, créant ainsi des situations d'instabilité au sein de ce milieu rural. C'est aussi pour cette raison que LE BRIS et al. (1991) BOUZIAINE (1991) ; ASSAKO ASSAKO (1999) ; insisteront sur le fait que l'opposition entre le droit coutumier et le droit romain quant à la définition, la conception et l'usage de la terre, sont les causes même du problème et querelle fonciers, et par conséquent des conflits fonciers, sources d'ambiguïté dans la gestion foncière et par ricochet d'insécurité foncière. En effet, la situation ici est telle que d'une part les populations considèrent la terre comme un héritage qui se transmet de génération en génération et régi par la loi coutumière qui ignore la propriété individuelle de la terre, et d'autre part la procédure légale d'immatriculation foncière codifiée par l'État et reconnaissant très peu le droit coutumier.

L'insécurité foncière peut aussi être évaluée à partir des risques encourus par les populations qui s'installent, surtout en milieu urbain, sans aucun titre de propriété et au mépris du risque en lui-même. ASSAKO ASSAKO (1996) avait déjà montré que la croissance démographique et la faiblesse de la législation en matière d'occupation du sol urbain entraînent une urbanisation essentiellement anarchique et précaire, qui se développe surtout dans des zones à risques, peu sollicitées par l'urbanisme réglementaire et souvent avec aucun aménagement leur permettant de résister à la forte pression humaine dont elles sont l'objet

L'insécurité foncière a pour conséquences un repli sur l'ethnie et un éloignement du citoyen envers le projet de nation. « *Les citoyens vivent en marge de la loi, situation qui peut être source de graves désordres, car, (...) lorsque la législation est bafouée et non appliquée, il en résulte un discrédit pour le parlement qui fait les lois, pour le gouvernement qui est chargé de les exécuter, pour la justice et, en définitive, une crise de l'État* ». TEYSSIER et al. (2002) quant à eux considèrent l'insécurité foncière comme un élément parmi d'autres qui bloque les processus d'intensification de l'agriculture et de renouvellement des ressources naturelles. Sans véritable assurance de pouvoir conserver sa terre, aucun paysan n'investira en travail ou en capital pour la bonification et la durabilité de ses terres agricoles. Le mode traditionnel ne génère pas d'insécurité en lui-même, mais il existe bien une précarité des droits des « allochtones » ou des migrants auxquels des « propriétaires traditionnels » ont concédé des terres en restreignant les droits d'usage du « preneur ». La tradition d'affectation des terrains à de nouveaux arrivants (migrants) a été très probablement un moteur de l'intégration et de la constitution de groupes ruraux aux vastes dimensions renforçant leur emprise sur l'espace. Mais l'augmentation de la pression foncière conduit au développement des stratégies qui précipitent parfois la crise foncière et génèrent elles-mêmes de l'insécurité en anticipant sur des phénomènes qui ne sont parfois encore que potentiels. TCHAPMENI (2007), va dans le même sens lorsqu'il analyse que « *la précarité de la détention foncière des terres rend très risqué le pari des investissements à long terme sur le Cameroun (...)* ». Il continue son analyse en soulignant que la terre au Cameroun et en Afrique en général aura du mal à passer à la catégorie de moyens de production des biens et des services nécessaires pour son développement économique. Au vu de ces travaux ci-dessus présentés, on peut donc dire que le contexte juridique du foncier en Afrique en général est le moteur même des problèmes d'insécurité foncière observés. MOUPOU (2010) avait déjà partagé ce point de vue lorsqu'il montrait à partir d'un travail mené dans le Département du Noun dans la région de l'Ouest Cameroun, que le cadre juridique camerounais en matière foncière est ambigu et se prête à des interprétations multiformes. La superposition des droits et le non-respect de ceux-ci tant par l'État que par les populations favorisent l'insécurité foncière. De même que ASSAKO ASSAKO et NJOUONANG DJOMO (2016) qui, à ce sujet, ont montré que l'insécurité foncière constitue dans les périphéries urbaines un handicap pour le développement dans la mesure où elle limite considérablement la mise en place des investissements et les infrastructures, pourtant nécessaires pour impulser le développement de la zone. Un état de chose qui justifie la faible présence de ces équipements dans la plupart des périphéries de la ville de Yaoundé. Plus loin dans leurs résultats, la précarité foncière est aussi une

conséquence directe de l'insécurité foncière car c'est bien souvent conscient de leurs situations d'insécurité que les populations s'engagent à construire en matériaux provisoires. Dans le cadre de notre travail, cette approche nous permettra de déployer les conséquences des migrants liés à l'insécurité foncières dans notre zone d'étude.

0.7.4. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les stratégies d'occupation de l'espace

Les acteurs d'une société donnée ont leurs propres référents et en fonction de ceux-ci élaborent différentes stratégies selon les enjeux qu'ils poursuivent. En Afrique noire, la terre revêt une importance capitale et a une dimension plurielle (économique, sociale, divinatoire, etc.). Une grande partie de la population vit essentiellement des produits de la terre et les acteurs ont tissé une toile de relations sociales très dense autour de l'accès à la terre et de sa gestion. Ainsi, pour aborder le foncier en Afrique, il convient de se transposer dans des logiques locales. Cela met constamment en relief la diversité des stratégies et des pratiques, la complexité des facteurs en interaction, la multiplication des analyses et des solutions trouvées. Il s'agit ici pour ces auteurs d'analyser les stratégies qu'utilisent les acteurs foncières pour tirer un meilleur profit des compétitions foncières locales.

Les citadins usent des stratégies pour créer, bâtir, organiser, gérer l'espace urbain, KOUMASSOU (2010) et LE BRIS (1991). Et aussi, ils ont relevé les conflits qui opposent les acteurs en présence. Ainsi, en ce qui concerne les conflits, ASSAKO ASSAKO (2011) estime que dans un contexte de concurrence foncière dans les périphéries, la dynamique des perceptions mutuelles des acteurs, liée aux nouveaux enjeux foncières et aux stratégies concurrentes génère des conflits d'usage et de voisinage. Cela conduit à des formes de fabrication identitaire, véritables mythes d'intégration fusionnelle, avec notamment la renaissance de l'autochtonie et d'autres formes de stratégies d'intégration, exclusion des migrants. Il ajoute par ailleurs que dans les zones périphériques, les différentes stratégies d'appropriation de la terre passent par la location, l'achat direct ou par intermédiaire. KORBEOGO (2006) estime pour sa part que la terre appartient aux premiers occupants. Il est donc question pour ceux ici de procéder à un défrichage et entrer en possession de cette terre. Il affirme aussi que les stratégies peuvent aussi être liées à la parenté. Ainsi, les alliances matrimoniales peuvent contribuer à l'accès à la terre dans une tribu. Toujours est-il que ces stratégies se développent en cas de manque comme le présente si bien KARSENTY (2007) lorsqu'il affirme que l'augmentation de la pression foncière conduit au développement de stratégies qui précipitent parfois la crise foncière et génèrent elles-mêmes de l'insécurité en

anticipant sur des phénomènes qui ne sont parfois encore que potentiels. Dans beaucoup de cas, on voit se développer des stratégies foncières conservatoires de la part des « propriétaires traditionnels ». Des stratégies qui peuvent comme le reconnaît TUBIANA (2006) se faire de manière très violente dans certains cas et où on pourra même déplorer des pertes en vies humaines comme cela a été le cas avec le Darfour.

Les stratégies des acteurs sont de deux catégories : la catégorie des stratégies d'accès à la terre et celle des stratégies de contrôle et de réglementation foncière. Elles peuvent être composites, hétérogènes, productrices, rentières, patrimoniales, politiques, symboliques, etc. pour l'accès à la terre. En ce qui concerne les stratégies de contrôle et de réglementation foncière, les moyens employés par les « institutions foncières » sont aussi variés, entre droit, force, coutumes et conventions, LE MEUR (2002).

Ces stratégies individuelles d'occupation de la terre se traduisent souvent par un marquage de l'espace, la disparition de la jachère et l'occupation des espaces jadis inoccupés. Ce qui conduit à des stratégies de réglementation foncière comme l'a dit A. COULIBALY (2006). Selon cet auteur, les stratégies développées et mises en œuvre par les acteurs dans le règlement des conflits portent sur le choix des instances d'arbitrage, la formation de groupes stratégiques et les pratiques de corruption.

Dans le cadre de notre étude, cette approche nous permettra de retracer les spécificités de notre zone d'étude en terme de dynamiques foncières.

0.7.5. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les stratégies d'accès à la terre

Les stratégies d'accès à la terre selon FOTSING (1994), sont classées suivant les acteurs qui s'affrontent. Elles sont variées et inspirées des logiques individuelles ou collectives, coutumières ou étatiques.

Traditionnellement, en Afrique, la terre est un bien collectif de tous les habitants. Chaque individu peut recevoir en jouissance une parcelle du patrimoine communautaire. Le chef, en sa qualité de possesseur de toutes les terres, attribut les parcelles aux ressortissants (entre chefferies, entre familles puis entre les membres de la famille) qui désirent exploiter une parcelle de terre. La soumission aux règles communautaires a longtemps maintenu une relative cohésion sociale et préservé la crise foncière. Avec les enjeux économiques grandissants, les acteurs s'affrontent dans la course à l'occupation et/ou l'exploitation des espaces encore disponibles.

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

Sur le plan social, l'accroissement démographique, le souci de marquer sa réussite au village, les modalités traditionnelles de promotion sociale, l'héritage sélectif, l'autonomie relative des chefs traditionnels, l'évangélisation, la scolarisation sont autant d'éléments qui ébranlent quelque peu le pouvoir des structures foncières coutumières et favorisent les stratégies individuelles plus ou moins spontanées.

Ces stratégies individuelles d'occupation de la terre se traduisent souvent par un marquage de l'espace, la disparition de la jachère et l'occupation des espaces jadis inoccupés. Ce qui conduit à des stratégies de réglementation foncière comme l'a dit COULIBALY, (2006). Selon cet auteur, les stratégies développées et mises en œuvre par les acteurs dans le règlement des conflits portent sur le choix des instances d'arbitrage, la formation de groupes stratégiques et les pratiques de corruption.

Dans beaucoup de cas, on voit se développer des stratégies foncières conservatoires de la part des « propriétaires traditionnels ». Dans un contexte de concurrence foncière dans la ville de Yaoundé et ses périphéries, ASSAKO ASSAKO (2011) estime que la dynamique des perceptions mutuelles des acteurs, liée aux nouveaux enjeux fonciers et aux stratégies concurrentes génère des conflits d'usage et de voisinage. Cela entraîne des formes de fabrication identitaires, véritables mythes d'intégration fusionnelle, avec notamment la renaissance de l'autochtonie et d'autres formes de stratégies d'intégration/ exclusion des migrants. Il ajoute par ailleurs que dans la ville de Yaoundé, les différentes stratégies d'appropriation de la terre de la part des migrants passent par le mariage, la location, l'achat direct ou par intermédiaire.

Dans le cadre de notre travail, cette approche va nous permettre de montrer les moyens et les techniques que les acteurs utilisent pour accéder aux terres.

0.7.6. Modalités de gestion des conflits fonciers

Selon la législation foncière au Cameroun est ambiguë car elle se prête à des interprétations multiformes, MOUPOU (2010). La superposition de plusieurs droits (coutumier, étatiques, positif...) rend difficile la résolution des conflits. Ainsi, la sécurisation foncière constitue selon lui une solution pratique aux problèmes fonciers au Cameroun.

Dans cette même logique, BENZHA, DRABO et GRELL voient la gestion des conflits fonciers comme un processus consistant à définir des règles et des dispositions liées à l'accès et à l'utilisation des ressources naturelles situées dans leur sphère d'action et de veiller à leur respect par tous. Mais pour y arriver, il faut une mobilisation effective de tous les acteurs en ce sens que par l'application rigoureuse de l'approche participative, les populations peuvent être amenées à résoudre leurs contradictions, afin de rétablir la paix et favoriser leur développement.

0.8. CADRE CONCEPTUEL ET THEORIES

0.8.1. Cadre conceptuel et conceptualisation

Le concept est un élément fondamental de la recherche en sciences sociales. Le caractère ambigu du concept dû à la différence de perception en fonction notamment de la discipline mais aussi de la question abordée exige un éclaircissement. La définition permet non seulement aux chercheurs d'avoir une compréhension plus large de la question mais aussi de mieux cerner le problème. Plusieurs notions sont donc à expliquer pour préciser la problématique. La problématique s'aperçoit dans cette recherche comme l'ensemble des problèmes que rencontrent les migrants en ce qui concerne l'accès à la terre.

D'après MACE et PETRY, (2000), le concept est un mot, ou expression, [...] une représentation qui est l'abstraction d'une réalité observable... Le cadre conceptuel permet de dégager les lignes de clivage, les axes de réflexion qui concernent ce domaine Beaud M, (2006). Pour ce faire, les concepts suivants : Migrations, Accès à la terre, zone périurbaine et Commune constitueront de font en combe la toile de notre thème.

❖ Migration

Étymologiquement, le mot Migration dérive du latin " *migrare* " qui signifie s'en aller d'un lieu, changer de résidence. Cette définition se situe à la base de l'orientation donnée par AKOUN et al (1999) qui stipule que « la Migration est le déplacement de la population avec changement de résidence, d'unité géographique à un autre [...] d'un espace vital à un autre ». Toujours dans le même sens, CASTLES (2000) va définir la migration comme la traversée de la frontière d'une entité administrative ou politique pour un minimum de temps. Toutefois, GEORGE et VERGER (2009) notent que certains auteurs emploient les termes d'émigration et d'immigration pour désigner des migrants intérieurs à un même État quand il y a passage

d'un milieu géographique bien déterminé à un autre milieu géographique spécifiquement différent.

Dans le Dictionnaire Hachette (2010), c'est le déplacement de la population passant d'une région à une autre pour s'y établir. Le dictionnaire démographique multilingue (2012), parle quant à lui de la migration spatiale ou migration géographique. Ce concept de migration est parfois associé au concept de dynamique qui vient du grec *Dunamikos* qui veut dire ce qui est relatif au mouvement. On parle donc de dynamique migratoire pour désigner les mouvements des populations qui ont lieu entre deux pôles, un point de départ et un site d'accueil avec mobilité résidentielle. De façon opérationnelle, nous la définissons comme étant tout déplacement d'individus d'un autre pays ou d'un département ou d'un arrondissement vers Mbankomo et vice versa ayant occasionné une durée de résidence d'au moins 5 à 10 ans.

Nous pouvons donc déduire que la migration est un déplacement de populations d'une localité à une autre ou d'un pays à un autre, et qui peut être périodique ou durable. Cependant, dans la documentation des questions foncières et de migrations, le terme migration est employé pour désigner les individus n'étant pas originaires d'une localité, même si ces derniers y sont nés ou s'y sont établis durant une période allant de 5 à 10 ans.

Dans le cadre de ce présent travail, nous allons actuellement nous appesantir dans le cadre de la migration interne qui est le fait de partir d'une localité à une autre. C'est dans ce cadre que le régime foncier intervient et va permettre de comprendre les différentes procédures à suivre dans le cadre de la migration et nous amenant à nous intéresser à une localité précise qui est celle de la Commune de Mbankomo.

❖ Le concept d'Accès à la terre

Brièvement conçu comme l'analyse spatiale de l'offre en ressource en terre, la géographie du foncier repose sur le concept d'accès ou d'accessibilité, les deux termes n'étant d'ailleurs pas forcément équivalents selon les auteurs. La position clé occupée par ce concept explique sans doute la multiplicité de ces définitions, tantôt très étroite, tantôt large, mais alors souvent plus vague. FRENK (1992) cité par EMEYENE (2018), affirme à juste titre qu'une revue de la littérature à ce sujet laisse l'impression d'un inextricable réseau de mots et de signification. Il expose quelques-unes des raisons, renvoyant à la multiplicité des approches, qui empêchent toute élaboration d'un cadre conceptuel unifié. Tout d'abord,

différents termes, notamment accessibilité, sont utilisés par certains auteurs comme synonymes d'accès.

De plus, l'accès est considéré comme celle des utilisateurs potentiels et tantôt encore le degré d'ajustement entre les caractéristiques de la population et celles des ressources en terre. Finalement, le champ couvert par ce concept d'accès reste mal défini, notamment quant à ses limites avec celui de l'utilisateur.

Dans sa définition, KHAN (1988) insiste à la fois sur la disponibilité préalable des services que suppose leur accès et sur les déterminants de l'accès, vus comme barrière ou des facilitateurs. C'est-à-dire la capacité de la population ou d'un segment de population à obtenir à travers les moyens légitimes le droit à la terre. Cette capacité est déterminée par les facteurs traditionnels, économiques, culturels, organisationnels, qui peuvent être des barrières ou des facilitateurs à l'obtention des besoins. THOMAS et PENCHANSKY (1984) prolongent cette réflexion concevant l'accès comme un degré de concordance entre les migrants et la disponibilité en terre, en segmentant ce concept en 2 dimensions bien définies, que nous allons détailler et illustrer dans le contexte de notre zone d'étude.

❖ **Zone Périurbaine**

Espace situé en périphérie d'une agglomération et dont une part importante des habitants travaille dans cette agglomération. Au sens strict du terme, ces sont des espaces polarisés par une agglomération urbaine (notamment par les mobilités domicile-travail), mais dont le bâti n'est pas en continuité avec celle-ci. Etymologiquement, le mot désigne les espaces situés autour de la ville, mais d'autres mots désignent déjà des espaces situés hors du noyau de peuplement initial : nouvelles banlieues, "rurbanisation", "exurbanisation", péri-urbanisation, etc. La multiplicité des expressions souligne la complexité des processus de croissance périphérique des agglomérations et donc la difficulté pour les auteurs à aboutir à une qualification de ce phénomène.

Dans les années 70, en France, c'est le terme "rurbanisation", introduit par BAUER et ROUX (1976), qui est utilisé. Pour eux, la "rurbanisation" résulte du déploiement et de la dissémination des villes dans l'espace. Définition jugée partielle par d'autres auteurs qui se satisfont davantage d'une définition plus large, tenant compte de l'ensemble des processus qui se vérifient dans l'espace rural péri-urbain et qui indiquent le déploiement des fonctions urbaines. DEZERT (1991) estime quant à lui que la périurbanisation au sens littéral touche les espaces subissant l'influence et la croissance de la ville-centre, tout en conservant des

activités rurales et agricoles sur la majorité de leur territoire”. Néanmoins, cet auteur oppose la périurbanisation à la rurbanisation en insistant sur la marque spatiale que laisse le processus périurbain sur les territoires qu’il touche.

En analysant la spécificité des villes satellites par rapport aux métropoles, certains diront que ce sont des espaces de « l’entre-deux », des « paysages hybrides » au sens de TCHAWA (2007) en tant qu’ils affichent leur double dépendance et filiation par rapport à l’autre.

Dans les pays en développement en général et en Afrique en particulier, l’exode rural apparaît comme l’une des causes principales de la périurbanisation et ce depuis les années 60, avec les indépendances. Ainsi, avec ces vastes mouvements migratoires en direction des grandes villes, celles-ci commencent à étouffer et un grand nombre d’habitants ne parvient plus à véritablement s’exprimer. C’est donc parfois conscient de cette situation que les pouvoirs publics effectuent des délocalisations d’équipements structurants en direction des villes satellites accompagnées cette fois des départs plus ou moins massifs en direction de leurs périphéries. C’est la périurbanisation ASSAKO ASSAKO, (2011).

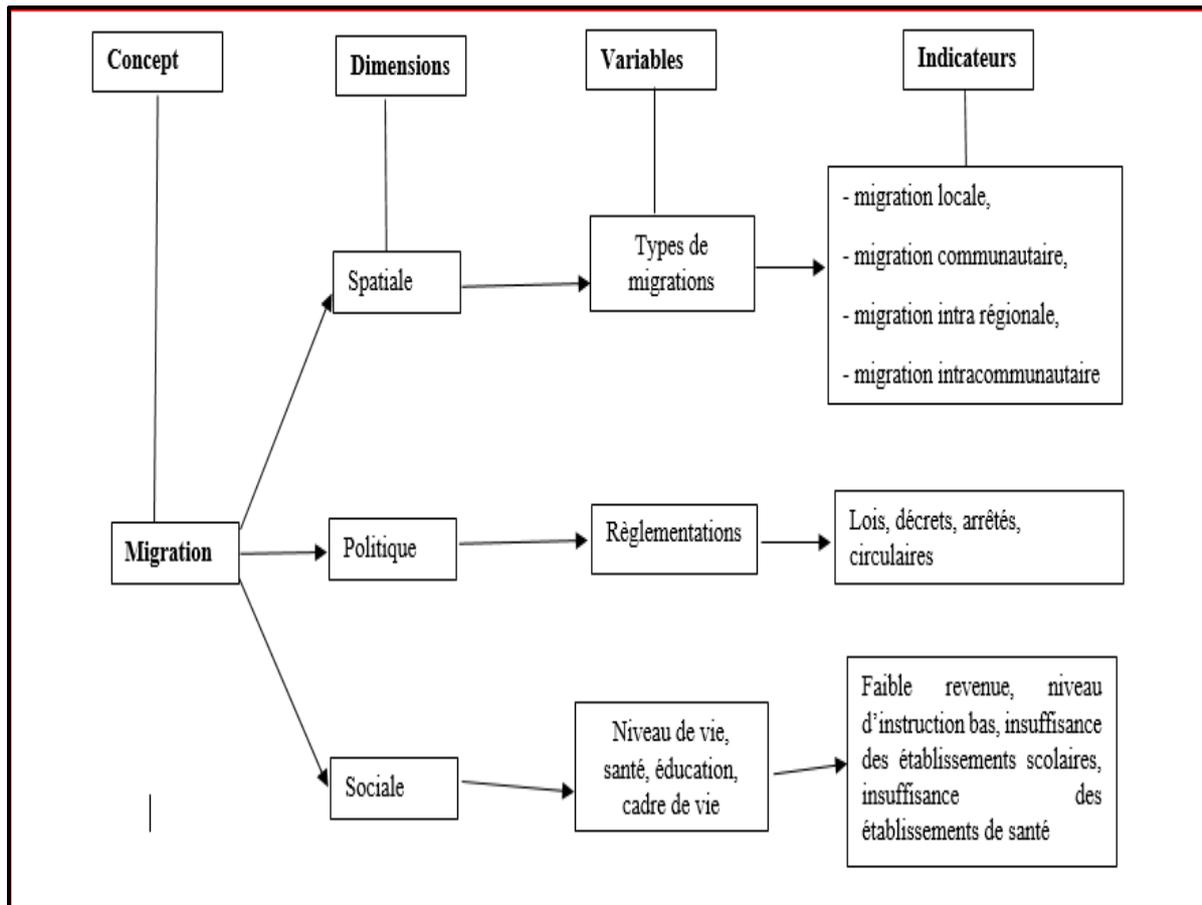
La zone périurbaine de Mbankomo dans le cadre de ce travail est considérée comme les quartiers localisés sur les franges limitrophes de la ville de Yaoundé.

0.8.2. Cadre opératoire

Il est question de définir un cadre indicatif en ce qui concerne la substance sémantique de notre étude. Le cadre opératoire fait référence à l’agencement des variables et des indicateurs à construire.

✓ La variable dépendante

Dans ce travail, la variable dépendante renvoie à une réalité liée à la migration dans la zone périurbaine de la Commune de Mbankomo. En effet, la ville de Yaoundé, dans son dynamisme connaît de plus en plus une situation de saturation foncière dans le centre urbain, pendant que les espaces périphériques constituent pour ces nouveaux requérants un « *eldorado* » en matière d’accès à la terre.

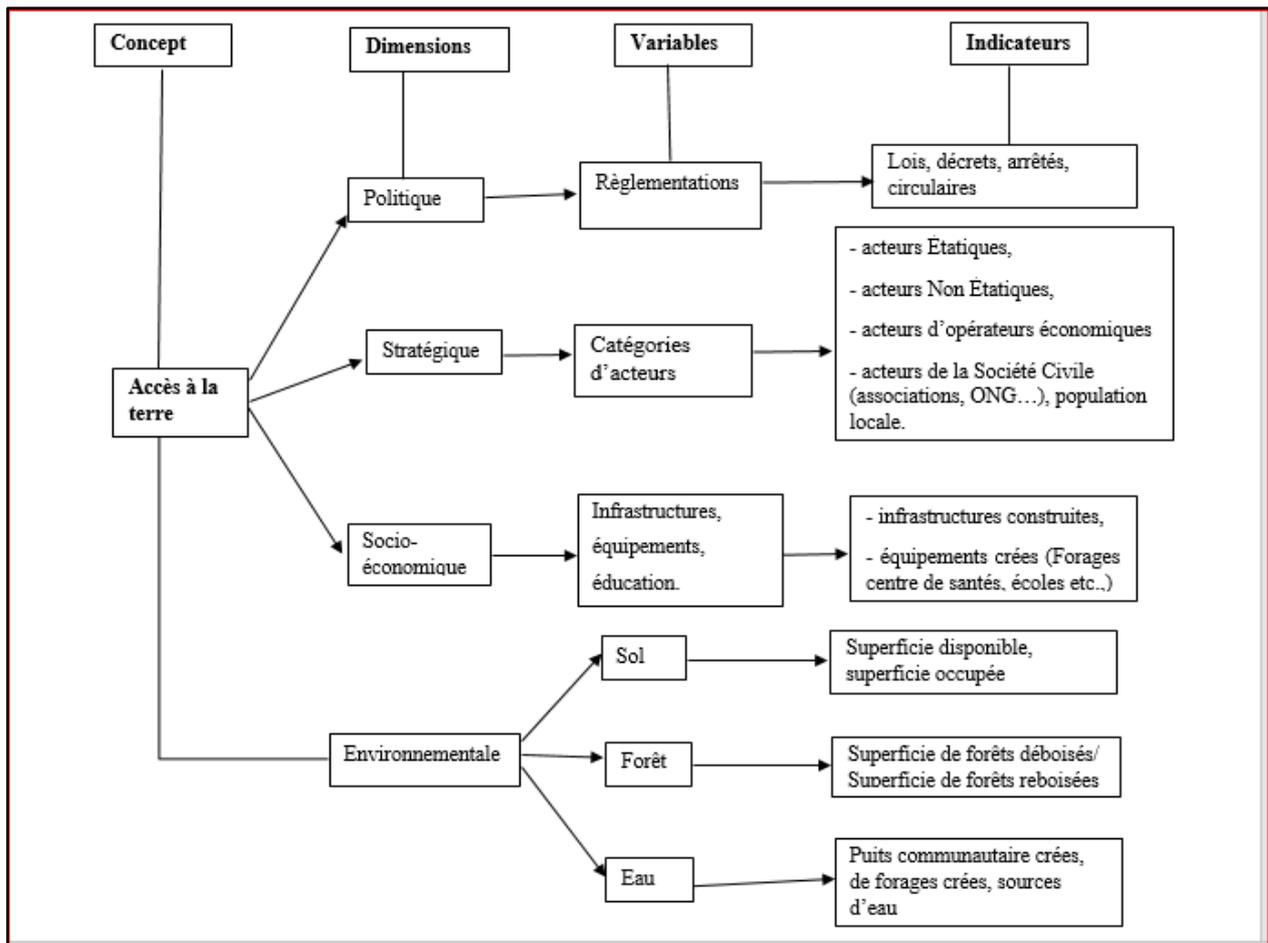


Source : Enquête de terrain Eboh, 2022

Figure 2 : Conceptualisation de la variable « Migration »

✓ La variable indépendante

La variable indépendante ici renvoie à l'accès à la terre. En effet, c'est la partie de l'exercice qui varie en fonction de la variable indépendante. Il a été démontré que dans ces espaces périurbaines, les stratégies développées pour accéder à un lopin de terre dans un contexte de migration varient en fonction des acteurs et de leurs logiques. Soit la figure 3 ci-dessous.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 3 : Conceptualisation de la variable « accès à la terre »

0.8.3. Cadre théorique

0.8.3.1. Théorie des maîtrises foncières.

Initiée par LE ROY, (1996), « *la théorie des maîtrises foncières* » est une démarche qui se fonde sur la constatation d'un nouveau droit de la pratique sur la base d'un métissage des dispositifs de régulation foncière. Les dispositifs endogènes traditionnels ne sont plus que partiellement opératoires, mais les techniques modernes issues de la colonisation n'ont qu'une influence marginale sur des populations de plus en plus hostiles à ce droit moderne. La théorie des maîtrises foncières d'Etienne Le Roy répond à un objectif de régulation des rapports de l'homme à la terre. Il retient à ce titre qu'un espace peut voir son statut changer selon son usage, impliquant par-là la notion d'appropriation mais selon le critère de l'affection. La notion de maîtrise foncière découle ainsi de : *L'exercice d'un pouvoir et puissance, donnant une responsabilité particulière à celui qui, par un acte d'affection de l'espace, a réservé plus ou moins exclusivement cet espace. La notion de maîtrise foncière permet de relier les*

références à la souveraineté et à la propriété qui ‘ encadrent ’ les pratiques foncières [...] en soulignant qu’à leur intersection des droits et obligations particulières peuvent naître d’une affectation de l’espace [...]

Selon cet auteur, la maîtrise foncière est considérée comme un concept homéomorphe de type interculturel, appréhendant à la fois les logiques « traditionnelles » africaines et « modernes » coloniales et postcoloniales. La situation est donc hybride, c’est-à-dire intéressant à la fois l’actuel droit étatique (reposant sur le régime de la propriété foncière) et les droits traditionnels. Cette logique retient également cinq types de maîtrise foncière mais les conçoit comme des modes d’appropriation.

Ce nouveau droit de la pratique permet d’échapper à « l’apposition réductionniste tradition-modernité et de dépasser la logique binaire privé/public, chose/bien pour admettre la logique plurale des sociétés communautaires. » le modèle matriciel de maîtrises foncières rend compte des modalités d’emboîtement des conceptions africaines traditionnelles dans les conceptions modernes légales, soulignant la complémentarité des techniques et des modes de contrôle. Cette théorie permet de rendre de la graduation des modes de contrôle de la terre et des ressources y afférentes que l’on peut considérer comme « objets de maîtrise » et les rapports qui existent entre les hommes qui les contrôlent appelés « sujets de maîtrise ».

Cette théorie des maîtrises foncières se rapporte à notre thème dans la mesure où elle nous permet d’identifier les catégories de maîtrises foncières existantes dans les différents domaines fonciers et les logiques d’acteurs dans les modes d’accès. Le minimum de notion sur les techniques d’accessibilités et de gestions de la terre, contribue d’une manière efficace en la réduction des litiges fonciers.

0.8.3.2. Théorie des acteurs stratégiques

Cette théorie a été développée par CROZIER et FRIEDBERG (1992). Ils stipulent en substance que, dans une organisation, une société ou une structure donnée, les acteurs ont toujours une marge de liberté qui leur permet d’adopter des positions et des rôles qui leur sont favorables. A cet effet, les acteurs sociaux peuvent toujours élaborer des alternatives et s’y retrancher pour tirer parti d’une situation contraignante. Dans le cadre de notre travail, l’acteur, le pouvoir, l’incertitude et le système sont les quatre principaux concepts au moyen desquels ont été observées les logiques d’acteurs dans la gestion foncière. En fonction de ses buts, de sa rationalité, Nous avons ainsi pu comprendre comment l’acteur foncier développe une stratégie par rapport aux autres acteurs.

Le constat est que, ses comportements sont liés aux opportunités que la situation lui offre. En conséquence, la stratégie et les objectifs de l'acteur se (re) construisent tout au long des situations d'action qu'il rencontre. Dans ce cadre, l'acteur ne choisit pas la solution optimale mais une solution satisfaisante, l'objectif étant d'accéder à la terre. Il est à noter que cette stratégie est développée dans l'organisation et vis-à-vis des réseaux et des relais qui forment son contexte. L'analyse fonde l'action organisée sur des relations de pouvoir. Ce faisant, elle réhabilite le conflit comme une situation normale dans les organisations BERNOUX, (2003).

La source fondamentale de pouvoir pour un acteur réside dans le contrôle qu'il détient sur ce qui constitue une incertitude pour les acteurs avec qui il est en relation. Les acteurs vont lutter pour chercher à maîtriser les zones d'incertitude pertinentes car cette maîtrise confère un très grand pouvoir. L'incertitude consiste aussi pour un acteur à ne montrer les atouts dont il dispose qu'au moment qui lui paraît propice. Contrôler ces incertitudes permet à l'acteur de négocier à son avantage sa participation et celle de ses partenaires à l'effort collectif. Partant de là, les acteurs ont une propension à maintenir le doute sur leurs objectifs et leurs stratégies. La tension entre les stratégies individuelles et actions collectives (stratégies d'accès et stratégies de régulation) et la question des formes de coordination (par les autorités administratives communales) est ici centrale. C'est pourquoi, le concept méthodologique de groupe stratégique apparaît utile. Pour l'auteur, on peut définir le groupe stratégique « *comme un groupe virtuel rassemblant des individus aux intérêts à priori proches par rapport à un enjeu donné, sans préjuger de la conscience de cette proximité ou de l'existence d'une organisation collective correspondante* ». La rationalité d'un acteur est donc limitée par ses capacités cognitives mais aussi par l'action stratégique de ses partenaires.

Cette approche théorique prônée par Crozier nous permet de comprendre comment et pourquoi un groupe d'acteurs peut se constituer et les stratégies qu'ils utilisent pour avoir la maîtrise foncière. De poser de manière ouverte et empirique la question de l'action collective en liaison directe avec les stratégies individuelles. Elle permet également de comprendre les stratégies ou les mécanismes qu'utilise les migrants pour accéder à la terre.

0.9. INTERET DU SUJET

Pour nous jeunes chercheurs, ce sujet présente de multiples intérêts parmi lesquels l'intérêt académique, l'intérêt scientifique, l'intérêt géographique et l'intérêt pratique.

0.9.1. L'intérêt scientifique

Sur le plan scientifique, cette recherche est une contribution à la recherche en géographie urbaine au Cameroun. Elle vient à la suite des études déjà entreprises sur la problématique de l'accès à la terre en milieu urbain et périurbain. C'est donc une recherche qui s'inscrit en droite ligne dans les préoccupations géographiques majeures actuelles, à savoir les maîtrises de l'urbanisation, l'accès au foncier en milieu urbain et périurbain, et la problématique de la sécurité foncière. De même, ce travail permet aussi de mieux évaluer la capacité des acteurs fonciers à s'impliquer ou à s'adapter à l'évolution économique et démographique spatiale du Cameroun.

0.9.2. L'intérêt académique

Ce travail de recherche s'inscrit dans la continuité des travaux déjà menés à l'université de Yaoundé I au département de Géographie sur la problématique de « La question migratoire en rapport à l'accès à la terre dans la zone périurbaine de villes de Yaoundé ». Il permettra de créer une lucarne pour les générations futures. Ce travail restera une référence académique dans la mesure où il constituera une bibliothèque pour les futurs chercheurs.

0.9.3. L'intérêt pratique

Sur le plan pratique, le présent travail met un accent particulier sur l'évolution des grandes villes africaines et les différentes stratégies développées par les acteurs pour accéder à la terre dans un contexte de rareté et de saturation foncière, ainsi que les effets de ces pratiques foncières sur la sécurité foncière et le développement dans les marges de la ville de Yaoundé.

C'est donc un véritable support de travail, un outil important pour les pouvoirs publics, les décideurs, les gestionnaires municipaux, et autres acteurs intéressés par les questions de gestion durable des espaces périurbains pour le bien-être des populations qui y vivent et ceux qui ne cessent d'arriver. Ce travail peut, à partir de ses résultats, fournir aux autorités administratives et aux décideurs quelques pistes d'amélioration de la gestion foncière dans les périphéries urbaines des grandes villes africaines en général et de la ville de Yaoundé en particulier.

0.10. DEMARCHE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE

Notre présente recherche obéit au principe de la démarche hypothético-déductive. Par ailleurs, plusieurs approches méthodologiques sont implémentées en vue d'aboutir à des

résultats crédibles et représentatifs du phénomène étudié. Elles s'articulent autour de 2 principaux axes : la collecte des données d'abord, le dépouillement, l'analyse et le traitement des données ensuite.

0.10.1. Méthodes employées

0.10.1.1. La démarche hypothético-déductive

Le plus souvent, les positivistes prônent un raisonnement scientifique de type *hypothético-déductif* qui prend naissance avec une question ou un problème. Ceci se traduit par une hypothèse soutenant provisoirement une théorie qu'il s'agira de tester en confrontant cette dernière aux « faits ». Le terme hypothético-déductif qualifie également une démarche qui s'appuie « sur des propositions hypothétiques pour en déduire des conséquences logiques » (Université de Genève, ND).

Cette démarche permet d'identifier des lois, à caractères universels, ou de construire progressivement des théories générales et des modèles explicatifs que la communauté scientifique a pour mission de chercher à conforter ou à réfuter en la mettant à l'épreuve des tests empiriques. Les résultats « positifs » conforteront les lois, les théories ou les modèles alors que des résultats « négatifs » les invalideront.

Le chercheur s'appuie ici sur un paradigme d'inspiration positiviste dans la mesure où il part du principe que l'étude, dans un contexte particulier, du phénomène retenu est révélatrice d'une réalité concrète, objective et que, dans cette mesure, elle permet de confirmer ou d'infirmer une règle générale (on dit que le « terrain vérifie ») qui tend à établir une association entre le style de leadership et la satisfaction. Cette démarche classique de la science moderne est la plus couramment utilisée par les chercheurs. Elle comporte les étapes suivantes :

- Le chercheur pose la question de départ.
- Il formule des déductions ou des inductions en fonction des connaissances empiriques qu'il possède sur le sujet.
- Il adopte ou construit une théorie, formule une ou plusieurs hypothèses de recherche (réponse provisoire à la question de recherche).
- Il procède à des tests empiriques pour vérifier ou infirmer les hypothèses.

- Si les hypothèses sont vérifiées, la recherche s'arrête là, il lui faut communiquer les résultats. Si la théorie, la ou les hypothèses sont infirmées par les faits, le chercheur peut délaisser sa théorie et ses hypothèses en tenant compte des nouveaux faits. Dans un cas comme dans l'autre, la recherche recommence : le chercheur procède à de nouvelles déductions et/ou inductions, et ainsi de suite...jusqu'à ce qu'il découvre la vérité, c'est-à-dire la théorie et l'hypothèse qui correspondent aux faits.

0.10.2. La collecte des données de sources secondaires

Elle comprend la recherche documentaire et la collecte des données de sources primaires. Les données secondaires regroupent les documents numériques et analogiques multiformes pouvant contribuer directement ou indirectement à l'atteinte des objectifs visés par cette étude.

0.10.2.1. L'exploitation des documents généraux et spécifiques.

Cette démarche est très cruciale dans cette recherche à cause de l'immensité des données requises. Les données collectées constituent un point de départ plus sûr pour l'enquête de terrain. Notre travail a tout d'abord commencé par le recensement de la littérature scientifique sur les questions liées à la problématique migratoire et d'accès à la terre dans les zones périurbaines de la ville de Yaoundé et en particulier la Commune de Mbankomo. Les données collectées ici ont permis de rassembler les informations sur la littérature existante, afin de faire un jugement critique du degré de pertinence du thème d'étude par rapport aux études précédentes et de veiller sur son originalité.

Le caractère multidisciplinaire de ce sujet de recherche nous a poussé à consulter et utiliser une diversité de données issues des autres disciplines. Pour confirmer les différentes problématiques, nous avons parcouru plusieurs bibliothèques à travers la ville de Yaoundé. Pour avoir des connaissances plausibles et enrichir nos travaux de recherche, nous avons effectué une revue de la littérature en rapport avec notre thématique de recherche susceptible de nous renseigner sur la question. Cependant, les principaux documents utilisés dans le cadre de cette étude proviennent de :

- La bibliothèque centrale de l'université de Yaoundé I, nous avons consulté les mémoires et documents en relation au foncier ;
- La bibliothèque du département de géographie où nous avons sans doute consulté des ouvrages généraux en rapport au foncier ;

- Dans la bibliothèque de la FALSH où nous avons pu obtenir les informations sur l'élaboration du mémoire et les consignes à tenir ;
- La bibliothèque de la Fondation Paul Ango Ela où nous avons également consulté les documents qui traitent des migrants et des questions sur les politiques foncières ;
- L'institut national de statistique (INC) où nous avons extrait des données statistiques de notre zone d'étude ;
- Quelques thèses et mémoires nous ont mieux orientés sur les questions migratoires en rapport à l'accès à la terre dans les zones périurbaines de la ville de Yaoundé : Cas de la Commune de Mbankomo.

Cette compilation documentaire a permis de mieux cerner le sujet afin de bien circonscrire la recherche sur le plan spatio-temporel.

Pour mieux élargir notre champ de réflexion dans la compréhension de notre recherche et avoir accès à certaines informations, nous avons aussi eu à utiliser les plates-formes de recherches telles que : Google scholar, l'encyclopédie Encarta 2015, le Dictionnaire de Pierres Georges et Fernand Verger, Mémoire online.com, theses.fr, Persée etc.

De plus, des documents spécifiques tels que : les Ordonnances de 1974 portant régime foncier et domaniale, et précisant les procédures d'expropriation ou de transfert du domaine national au domaine privé de l'Etat, les décrets de 1976 précisant les conditions d'obtention du titre foncier et les modalités de gestion du domaine privé de l'Etat etc, nous ont permis de compléter notre documentation.

0.10.2.2. Les données de télédétection

Cette étude bénéficie de l'utilisation des nouvelles techniques d'analyses spatiales, notamment l'imagerie satellitaire, et les photographies aériennes qui sont d'une grande importance dans l'évaluation de la dynamique du paysage. Les images LANDSAT ETM + scène p186 r57 (30 m de résolution) sont utilisées pour les analyses diachroniques question de montrer l'évolution de la dynamique d'occupation du sol et pour les traitements d'image beaucoup plus dans la réalisation des cartes d'occupation du sol pour montrer la dynamique des mises en valeurs dans la production des nouveaux territoires et bien d'autres.

0.10.2.3. Les données cartographiques

Différents types de données cartographiques sont récupérées lors des missions sur le terrain. L'Institut National de la cartographie a fourni des cartes décrivant les bâtiments, les

routes, l'hydrographie, les limites des Communes et des quartiers, et la végétation de la Commune de Mbankomo. Par ailleurs, nous avons obtenu auprès de l'Institut National de la Cartographie une base de données géo référencées du Cameroun de 2021. Cette base de données aussi riche et importante a aidé à ressortir des cartes thématiques, et même celles sur la dynamique foncière en fonction des périodes c'est-à-dire des cartes d'occupation du sol présentant l'évolution de la dynamique de l'occupation du sol dans la Commune de Mbankomo et ses implications sur le développement local.

0.10.3. La collecte des données de source primaire

Cette partie est effectuée dans le but d'avoir une idée des éléments de réponses aux questions de recherche. Les données collectées à ce niveau sont regroupées en 2 grandes catégories avec notamment les données à caractère qualitatif et les données à caractère quantitatif. Tout ceci contribue directement ou indirectement à l'atteinte des objectifs visés par cette étude. Elle est faite par étape et les plus importantes sont entre autres : le pré enquête, les observations directes, les entretiens et les enquêtes de terrain.

0.10.3.1. Les techniques de collecte des données à caractère qualitatif.

Dans le cadre de ce travail, les outils de collecte qualitatif des données semblent être incontournables dans la mesure où ils donnent accès à des informations fiables et de qualité.

0.10.3.2. Les observations de terrain

Ici, la démarche est systémique et il s'agit de mettre un accent particulier sur les descentes sur le terrain, afin de devenir témoin privilégié des situations migratoires et d'accès à la terre, de toutes les conséquences y afférentes. Ces observations ont permis de toucher du doigt les réalités de terrain.

L'observation est un moment clé dans ce travail car il permet d'abord de mieux nous rapprocher des populations cibles, de gagner leur crédibilité et les rassurer par rapport à la confidentialité des données et des informations qu'ils nous fourniront. Dans le cadre de ce travail, l'accent est mis sur les logiques et stratégies d'acteurs, l'observation *in situ* devient un impératif catégorique auquel on ne pouvait se soustraire. L'avantage de résider dans la ville de Yaoundé, et plus particulièrement dans l'une de ces zones périphériques a été d'un grand apport dans la collecte de ces données qualitatives via l'observation.

Pour ce fait, on a non seulement à travers cette étape espérer gagner la confiance des populations, mais aussi surtout de se faire une idée générale sur le paysage périurbain de ces

quartiers. Par conséquent, on a monté une grille d'observation qui nous a facilité le travail. Cela a permis d'identifier dans ces quartiers les types de construction, les matériaux utilisés pour la construction des maisons, les différentes formes de mise en valeur de l'espace, organisation spatiale des quartiers, le niveau d'équipement de ces quartiers, etc.

Un smartphone a servi pour la prise de vue des éléments saillants que nous avons observés. Il s'agissait principalement des modes de mise en valeur de l'espace, des situations d'occupation anarchique, des formes d'occupation de l'espace, des infrastructures et équipements, servant de moteur pour la dynamique spatiale.

Ces enquêtes se sont opérées à compter de la date de signature de l'autorisation de recherche par le sous-préfet de Mbankomo. Ceci sur la période allant du mois d'Aout jusqu'au mois de Septembre 2022 (Annexe 3).

0.10.3.3. Le guide d'entretiens

Un entretien n'est rien d'autre qu'une forme de communication établie entre deux personnes ayant pour but de recueillir certaines informations relatives à un sujet donné NDOCK NDOCK, (2013). Au sens technique, on le conçoit comme « *un procédé d'investigation scientifique, utilisant un processus de communication verbale, pour recueillir des informations, en relation avec le but fixé* » GRAWTZ, (1996 : 586).

Dans cette phase, Il est question pour nous de recueillir les perceptions des acteurs et institutions en matière migratoire et foncière. Ceci consiste à des visites au niveau des différentes structures, susceptibles de pouvoir nous éclairer sur certains aspects. En fonction de chaque acteur ou structure, nous avons élaboré des guides d'entretien qui nous permettent de confirmer ou d'infirmer les hypothèses formulées afin d'avoir une diversité de données sur la question. Nous les avons regroupés comme suit :

- Les autorités administratives : il s'agit de Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Mbankomo rencontré le 17 août 2022 ; c'est grâce à son autorisation de recherche que nous avons pu mener nos enquêtes auprès des ménages. De plus les échanges avec ce dernier nous ont permis d'avoir certaines informations sur la gestion foncière dans l'arrondissement, notamment le processus d'immatriculation et les litiges fonciers. En outre, nous avons rencontré le Délégué Départemental des Domaines Cadastres et les Affaires Foncières de Ngoumou, le 01 septembre 2022 et le 10 novembre 2022 afin de recueillir un ensemble d'informations sur la question migratoire et foncière à

Mbankomo. En effet, il a mis à notre disposition un recueil du régime foncier et domanial du Cameroun et des données sur l'évolution du nombre de demande d'immatriculation direct et indirect sollicitée par des personnes privées ou morales.

- Les chefs de quartiers/chefs de blocs qui sont des acteurs de proximité. Ceux-ci, sont en étroite collaboration avec l'administration au niveau de l'arrière-pays car ils travaillent en symbiose avec elle. Ce qui nous a permis de mieux cerner notre zone d'étude.
- Le chef-service technique de la Commune de Mbankomo nous a reçu le 29 novembre 2022 et nous a permis de recueillir certaines informations sur le sujet en fournissant les données sur l'évolution et le nombre de demande de permis de construire dans la localité de l'année 2000 jusqu'en 2019. Il nous a également permis de mieux comprendre la réalité sur terrain.
- Les responsables des tribunaux de grande et de première instance de Ngoumou que nous avons rencontré le 22 août 2022, nous ont suffisamment étayés sur les différents antagonismes fonciers.

0.10.4. Les techniques de collecte des données à caractère quantitatif.

0.10.4.1. Enquêtes par questionnaire.

Cette enquête a consisté à aborder les populations et autres acteurs à travers une série de questions afin de collecter des informations, des témoignages quantitatifs ayant permis de faire des confrontations d'avis et de données. En effet, ces questionnaires ont été administrés aux ménages des quartiers ciblés.

A travers ce questionnaire, il est question de collecter les informations de première main sur les aspects de la vitalité foncière dans ces quartiers périphériques. En effet, le questionnaire en lui-même est regroupé en 6 grandes sections. La première section nous renseigne sur l'identité de l'enquêté ; la deuxième section de ce questionnaire porte sur les modes d'accès des migrants à une parcelle de terrain. La troisième section de ce questionnaire porte sur les modes de sécurisation des terres pratiquées par les populations migrantes. Pour mieux comprendre ces formes de sécurisation foncière nous avons au préalable étudié les types de mise en valeur enregistrées dans ces quartiers. La quatrième section identifie les enjeux et les acteurs impliqués dans la gestion foncière dans ces quartiers périphériques. La section cinq porte sur les conséquences des modes d'accès des migrants à la terre et la section Six quant à elle identifie les mises en valeur des modes d'accès des migrants.

0.10.4.2. La population cible

La population cible de la présente étude est constituée de l'ensemble des ménages hommes et des femmes âgées de 18 ans et plus au moment de l'enquête. L'effectif de ces ménages est de 2074 ménages (RGPH, 2005).

0.10.4.3. Choix du site d'échantillonnage

On a choisi les différents quartiers (Nomayos I, Nomayos II, Mbalngong, Centre-ville de Mbankomo et Angok) car selon les populations interviewées c'est dans ces quartiers que le phénomène de migration et d'accès à la terre se fait le plus ressentir et sa dynamique sans cesse évolutive impacte sur le développement local.

➤ Base de sondage

La base de sondage utilisée est constituée des zones de dénombrement issues du 3^{ème} Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2005. Les ménages de chaque zone de dénombrement de ces quartiers de la Commune de Mbankomo ont été dénombrés de façon exhaustive. Sur cette base, nous avons tiré par quartier 1/10^{ème} des ménages dans la population à enquêter. Cette enquête vise la population qui réside dans les ménages ordinaires dans les villages ou quartiers choisis au sein de la Commune de Mbankomo où l'étude est menée. Ensuite, dans l'optique de couvrir intégralement les zones à échantillonner, nous avons choisi d'appliquer un pas de tirage avec la formule :

$P = N/n$. Les ménages tirés sont donc les ménages numéro $x, x + p, x + 2p$; x étant choisi au hasard entre 1 et le pas p . Ainsi donc, le choix de l'échantillon est dressé à travers le tableau 1.

Le nombre de ménage retenu, est réparti proportionnellement suivant les différentes localités sélectionnées. Le tableau suivant permet d'appréhender cette répartition.

Tableau 1 : Répartition de l'échantillon par quartier

Quartiers	Nombre de ménages	Proportions	Echantillon	Pas
Centre Ville de Mbankomo	642	30,95	53	15
Nomayos I	203	9,78	16	15
Mbalngong	469	22,61	39	15
Nomayos II	554	26,71	45	15
Angok	206	9,93	17	15
TOTAL	2074	100.00	170	//

Source : RGPH, 2005

0.10.5. Méthodes de traitement des données

0.10.5.1. Le traitement des données de l'enquête quantitative.

Dans l'optique de vérifier nos hypothèses, les données collectées sur le terrain sont classées en rubrique tout en tenant compte des réponses et des objectifs de départ. Le traitement des données est fait de deux manières à savoir : un traitement conceptuel, et un traitement graphique. Le traitement conceptuel est centré sur l'analyse, l'explication et description des différents phénomènes étudiés.

Le traitement graphique porte sur des données utilisées pour concevoir et réaliser les cartes, les graphiques et tableaux. A ce niveau, le support informatique a été d'une importance capitale dans le cadre de notre travail grâce aux logiciels adéquats de collecte des données comme KoboCollect, Adobe Illustrator, le logiciel de traitement et croisement des données comme le logiciel Excel pour générer les graphiques. En effet ces logiciels vont faciliter l'analyse statistique des données recueillies sur le terrain ainsi que l'interprétation de ces données.

0.10.5.2. Le traitement des données cartographiques et de télédétection

➤ Le traitement des données cartographiques

La réalisation des travaux cartographiques s'est faite avec l'assistance d'un géomaticien. Les traitements cartographiques ont été faits à base des logiciels tels que : ArcGIS , QGIS , Erdass et Adobe Illustrator.

➤ Le traitement des données de télédétection

Les données de télédétection en vue de l'évaluation de la dynamique du paysage de la Commune de Mbankomo sont traitées numériquement à partir du logiciel Erdass, et

comportant les étapes suivantes : les opérations de prétraitement des images (corrections géométriques, radiométriques des images suivies des opérations arithmétiques) ; les identifications ponctuelles, des caractéristiques radiométriques des images et la classification afin de produire une carte thématique de l'occupation du sol.

0.11. DIFFICULTES RENCONTREES

Durant notre travail de recherche, nous avons rencontré pas mal de difficultés qui ont plus ou moins impactée l'évolution du travail. Il s'est agi des difficultés liées à la sensibilité et à la complexité de notre thème d'étude. En effet, la question du foncier reste et demeure un sujet très sensible et délicat, surtout dans les zones périurbaines comme Mbankomo. Cela ne facilite pas l'obtention de certaines informations auprès des populations et surtout des migrants qui sont réticents à répondre aux questions et qui ont peur de tenir des opinions qui peuvent se retourner contre eux, malgré notre assurance à garantir leur anonymat.

0.12. ORGANISATION DE L'ETUDE ET PLAN DE TRAVAIL

La présente étude porte sur la migration et accès à la terre dans la zone périurbaine de la ville de Yaoundé : cas de la Commune de Mbankomo. Nous avons structuré le travail en quatre (4) chapitres. Ces chapitres sont précédés par une introduction générale. Le premier chapitre est axé sur les modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo, le deuxième chapitre quant à lui est orienté sur les déterminants des modes d'accès à la terre des migrants. Le troisième chapitre pour sa part détermine les enjeux et les acteurs impliqués ainsi que leur logique d'action, tandis que le quatrième chapitre fait mention des conséquences d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo. Enfin et surtout ce travail est complété par une conclusion générale et une bibliographie.

Tableau 2 : Cadre logique des questions de recherche

Question principale	Objectif principal	Hypothèse principale	Partie du travail
Quelles sont les incidences ou les répercussions d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	Dans le cadre de cette étude, l'objectif est d'évaluer les incidences ou les répercussions d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	A Mbankomo, l'accès à la terre des migrants ont des incidences ou répercussions significatives, tant positives que négatives.	
Questions spécifiques	Objectifs spécifiques	Hypothèses spécifiques	
QS1 : Quels sont les modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?	OS1 : Déterminer les différents modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	HS1 : La Commune de Mbankomo est marquée par une dualité des modes d'accès à la terre des migrants.	Chapitre 1 : Les différents modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo
QS2 : Quels sont les enjeux des acteurs impliqués dans l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?	OS2 : Identifier les enjeux des acteurs impliqués dans l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	HS2 : Plusieurs acteurs sont impliqués dans l'accès à la terre des migrants à Mbankomo avec des enjeux aussi divers que variés.	Chapitre 2 : Les enjeux des acteurs impliqués dans l'accès des migrants à la terre à Mbankomo
QS3 : Quels sont les facteurs des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?	OS3 : Identifier les facteurs des modes d'accès des migrants à la terre dans la Commune de Mbankomo.	HS3 : Plusieurs facteurs tels que : politiques, administratifs, socio-économiques et culturels influencent l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	Chapitre 3 : Les facteurs de l'accès à la terre des migrants à Mbankomo.
QS4 : Quelles sont les conséquences des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo ?	OS4 : Évaluer les conséquences des modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.	HS4 : L'accès à la terre des migrants à Mbankomo est à l'origine de plusieurs conséquences qui sont tant positives que négatives.	Chapitre 4 : Les conséquences d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

CHAPITRE I :

LES DIFFERENTS MODES D'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS

INTRODUCTION

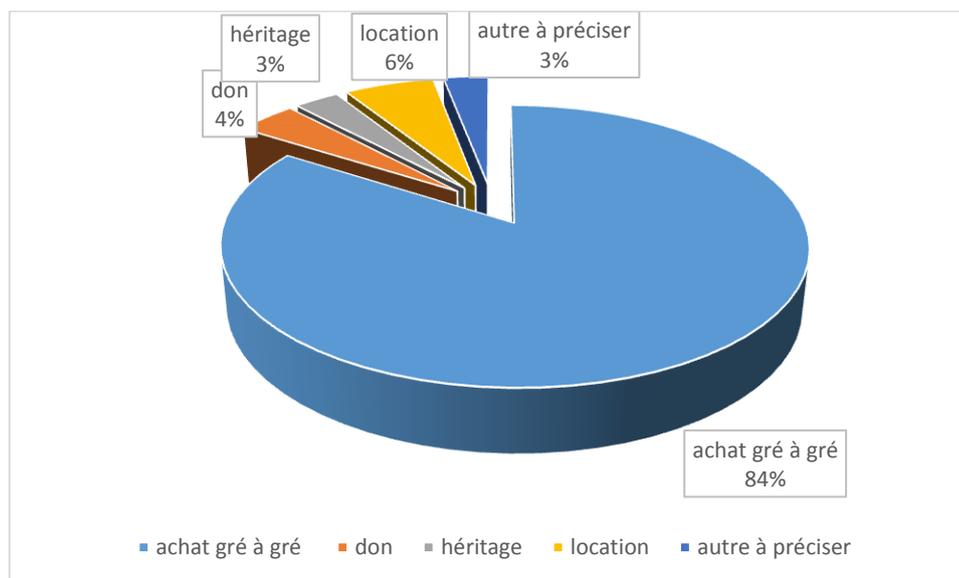
Avec la dynamique démographique progressive, la Commune de Mbankomo est le théâtre d'une pression foncière observée dans les modes d'occupation de l'espace. Il paraît donc indispensable pour tout requérant de développer des nouvelles stratégies pour espérer entrer en possession d'un lopin de terre. Nous entendons par mode d'accès à la terre l'ensemble des procédés qu'utilisent les populations migrantes d'un territoire donné afin d'obtenir des parcelles de terre. Dans le cadre de ce travail, nous avons distingué deux types de mode d'accès à la terre des migrants. Parmi lesquelles les modes d'accès à la terre réguliers, et les modes d'accès à la terre irréguliers. Lorsqu'on observe ces différents modes d'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo, très majoritairement occupés par les migrants, on peut constater qu'il y a des formes de transactions foncières qui se mettent en place. Ces transactions les exposent à une illégalité qui crée une double peine chez le migrant : une insécurité foncière. Depuis plusieurs décennies, on a assisté à l'institutionnalisation de plusieurs formes de transactions foncières facilitant l'accès à la propriété. Ces modes d'appropriation varient des formes les plus précaires, exposant à une grande incertitude ou insécurité foncière, aux plus efficaces. Ce chapitre se propose d'analyser les différents modes d'accès à la terre des migrants, les différents modes de mises en valeur et de sécurisation foncière.

1.1. LES DIFFÉRENTS MODES D'ACCÈS DES MIGRANTS À LA TERRE À MBANKOMO

Dans le cadre de ce travail, nous avons distingué les mécanismes réguliers d'accès à la terre d'une part (achat gré à gré, location ...), et les mécanismes d'accès irréguliers d'autre part (ruse, trafic d'influence...).

1.1.1. Les modes réguliers d'accès à la terre des migrants

Dans cette partie, il s'agit concrètement des pratiques foncières les plus connues en matière d'accès à la terre développées dans la transparence et qui découlent des accords signés entre deux ou plusieurs acteurs. Il s'agit de manière générale des achats gré à gré, location, héritage, don, mariage etc. (figure 4)



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 4 : Modes d'accès réguliers à la terre par les migrants à Mbankomo

S'il est vrai que le principal mode d'accès régulier à la terre par les migrants à Mbankomo est l'achat gré à gré (84%), d'autres modes d'accès sont en train d'émerger. Il s'agit notamment du principe d'alliance foncière, l'accès collectif à la terre et le morcellement (3%).

1.1.1.1. Achat gré à gré

L'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo comme partout ailleurs, s'est considérablement accru avec la demande foncière de plus en plus forte. En effet, l'achat est devenu le moyen privilégié d'accès à la terre le plus répandu. Il s'agit du procédé par lequel un propriétaire terrien transfère tout ou une partie de son droit de propriété à un acquéreur ou acheteur. Ce mode d'acquisition foncière se caractérise par l'accès à la terre en contrepartie d'une somme d'argent définie en fonction de la superficie.

Il faut aussi signaler que pour ce qui est de ce mode d'accès, les migrants ne disposant pas encore de lopin de terre sont parfois contraint à acheter directement aux chefs coutumiers

ou à leurs notables. Ces ventes des terres se sont généralisées au point où en quelques décennies les prix des terrains ont considérablement augmenté. Et ceci en fonction des localités. En effet, les enquêtes de terrain ont montré que plus de 89 % de propriétaires migrants ont accédé à leurs parcelles par achat gré à gré.

1.1.1.2. La location

On entend par location le fait d'avoir l'accès à une parcelle de terrain en versant un loyer à son propriétaire. Par ailleurs, elle est appelée fermage lorsque la location de la terre a pour ultime but une exploitation agricole. De nos jours, les propriétaires fonciers en ont fait une nouvelle forme de stratégie pour tirer le maximum de profit de leurs terres.

Les enjeux fonciers de plus en plus grands font état de ce que les propriétaires terriens, préfèrent désormais mettre leurs parcelles à la disposition des exploitants pendant une certaine période moyennant une compensation prédéfinie, au détriment de la vente, surtout quand la position de ces parcelles constitue un atout pour les activités agricoles ou commerciales. Dans ce contexte, ces propriétaires se refusent toute forme d'appropriation définitive de ces parcelles aux acquéreurs et préfèrent signer avec les potentiels requérants des contrats de bail. L'avantage de cette pratique foncière est que, quel que soit le nombre d'années que l'occupant mettra sur cette parcelle, il versera au propriétaire le montant correspondant aux frais de bail, et n'en sera jamais propriétaire. Ainsi donc, c'est un moyen pour ces propriétaires de garantir un contrôle perpétuel sur la parcelle, aussi bien pour lui que pour ses descendants. Il reste le propriétaire de la parcelle et cela lui confère presque toujours un ascendant sur l'occupant. Ces pratiques sont plus perceptibles dans les quartiers tels que Mbalngong, Nomayos I, Nomayos II, Angok et le Centre-ville de Mbankomo (soit la planche 1).

Ces parcelles sont principalement occupées par les migrants qui sont à la fois internes et externes. Ils les mettent en valeur travers des magasins commerciaux, les boutiques, les ateliers de soudures et les fabriques etc.

Planche 1 : Parcelles faisant l'objet d'une location à Nomayos I et II



Photo 1 : Atelier de soudure de fers forgés à Nomayos I



Photo 2 : Fabrique de parpaings à Nomayos II

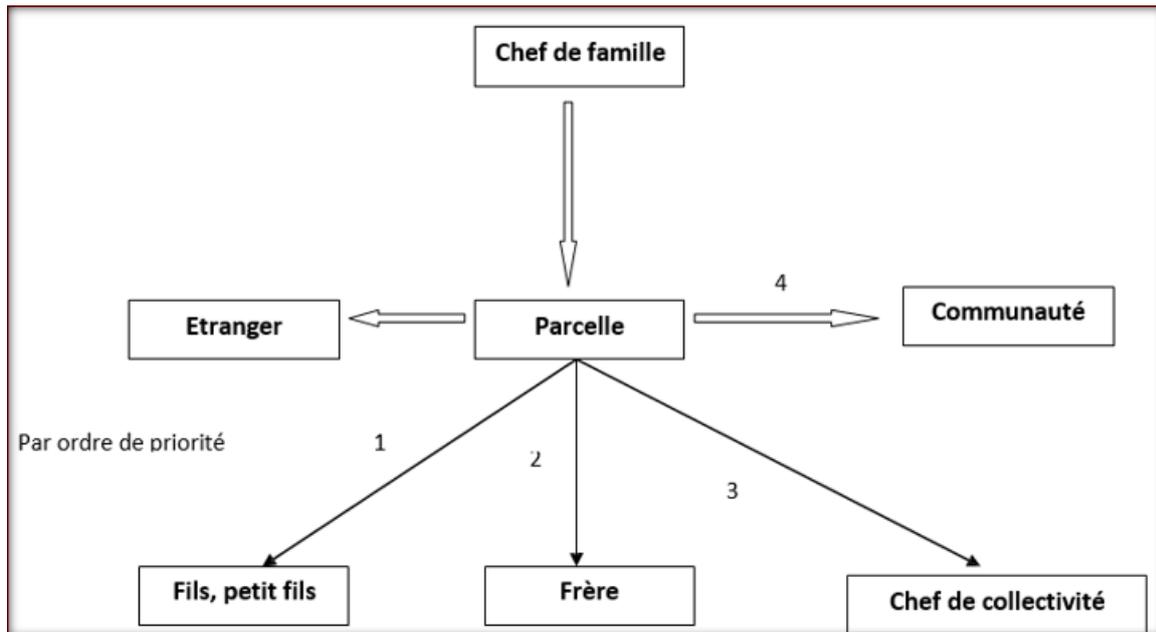
Source : Enquête de terrain Eboh, Aout 2022

La planche 1 met en évidence les parcelles faisant l'objet de location à Mbankomo. Selon les enquêtes de terrain la photo (1) présente un atelier de soudure de fers forgés situé précisément à Nomayos I et construite sur une parcelle louée par un jeune entrepreneur bamiléké. Ensuite sur la photo (2) il s'agit d'une fabrique de parpaings sis au quartier Nomayos II sur une parcelle louée par un jeune originaire de Mfou .

1.1.1.3. L'héritage

Ce mode d'accès à la terre est bien présent mais moins répandu dans la Commune de Mbankomo. Il est un ensemble de biens transmis à une personne par succession. La plupart, des informations collectées sur le terrain auprès des ménages montrent que seuls les autochtones ont droit à ce mode d'accès à la terre. Les 3% de la population qui ont eu accès à la terre par droit de succession sont les migrants internes. Ceci est le fait que le terrain avait été acheté par le parent mais celui-ci est décédé et les enfants en bas âges ont hérité de la parcelle. Ce droit est exercé par un ayant droit sur un domaine appartenant à son défunt parent. Il peut être partagé ou gardé (temporairement ou définitivement) par les frères du défunt en attendant l'âge adulte des ayants droits. Dans ces cas, apparaissent des variantes telles : l'héritage non partagé et l'héritage sous gestion temporaire. La transaction des biens se fait dans le cadre strictement familial, c'est-à-dire que les biens de la famille sont transmis de père en fils et ainsi de suite (figure 5). En outre, l'appropriation de la terre par héritage se fonde généralement sur la généalogie, c'est-à-dire une suite d'ascendants qui établit une filiation. A cet effet, les parcelles héritées sont des terres antérieurement conquises par la

force de travail et qui sont transmises de génération en génération MONVERA, (2013). Toutefois, tout le patrimoine foncier est placé sous la responsabilité d'un fils héritier qui selon la tradition devient sans doute le chef de famille qui doit désormais administrer les biens notamment la terre. Dans notre zone d'étude, bien que la législation foncière camerounaise soit égalitaire, les lois traditionnelles sur l'héritage, sont appliquées en défaveur des femmes et sont parfois à l'origine de nombreuses violences foncières observées dans les familles dans cette localité.



Source : A. BOPDA, 1985

Figure 5 : Transmission de la terre par héritage chez les bétis

La figure 5 ci-dessus met en évidence le processus d'accès à la terre par la voie de succession. Dans la région du centre particulièrement, toute personne peut entrer en possession d'une parcelle de terre, ceci par ordre de priorité. Et comme on peut le constater à partir de cette modélisation, en ce qui concerne l'héritage, la priorité est accordée à la descendance directe du chef de famille.

1.1.1.4. Le don

Le don est un mode d'accès à la terre qui est présent dans la Commune de Mbankomo, il recouvre le droit exercé par un acteur foncier sur un domaine, à lui cédé par un tiers sans contrepartie. C'est un mode par lequel, le bénéficiaire accède à la propriété foncière sans contrepartie en monnaie ou en nature.

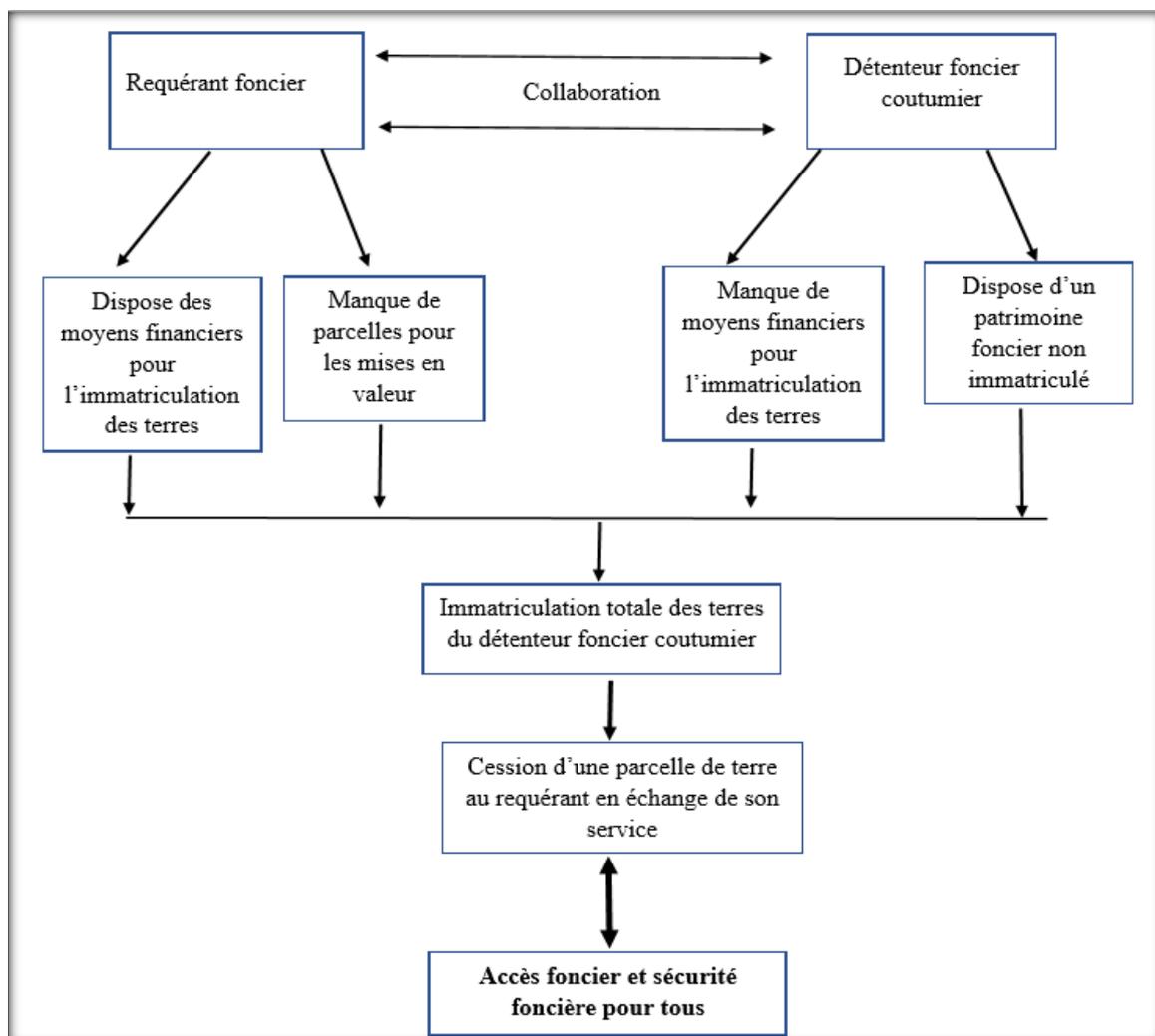
Il est assimilable à un transfert qui autorise l'installation et l'exploitation, et symbolise le fruit d'une solidarité familiale ou d'une amitié bien entretenue. Le don procure une certaine sécurité foncière à l'acquéreur qui a la certitude de pouvoir transmettre son bien à ses descendants. Mais pour 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. A cet effet, cette acquisition est souvent réalisée par des propriétaires de terrain pour marquer leur amitié, leur degré d'attachement ou en guise de reconnaissance pour les services rendus ou envers la personne qui reçoit le don. Plus encore cette forme d'appropriation se fait le plus souvent pour témoigner sa gratitude à un tiers. Il est bon de préciser ici que les informations recueillies sur le terrain auprès des ménages montrent que 4% des migrants installés dans les années 2000 à Mbankomo ont bénéficié d'une parcelle de 400m². Et aussi, bien avant cette période certaines familles se livraient à cet exercice mais avec le temps et les mentalités qui ont évoluées cette forme d'acquisition des terres a changé et demeure de nos jours une source de conflits, car il confère une insécurité foncière, du fait des contestations des héritiers du donateur et même de la mise en cause du donateur. En plus, sa preuve est difficile puisqu'il est souvent fait de façon orale et parfois après quelques rites traditionnels en présence du chef et des membres des familles qui plus tard` remettent en cause cette légitimité.

1.1.1.5. Le Mariage

Ce mode d'accès n'est pas en reste dans la Commune de Mbankomo. Les mariages interethniques sont nés de l'immigration. Dans la première phase de ce processus, d'après les informations de terrain, les autochtones donnaient des terres et des femmes aux étrangers en échange de cadeaux et de leur intégration dans la communauté locale. Les mariages interethniques étaient pour les locaux une pratique visant à contrecarrer les velléités des étrangers à constituer dès leur arrivée des entités sociopolitiques distinctes de celles existantes localement. Cette stratégie fut cependant perçue par les autres tribus comme un cordon sociétal de sécurité pour accéder à la terre. L'astuce consistait pour ces migrants à prendre pour femme les autochtones pour se familiariser et s'insérer dans la communauté d'accueil notamment à Nomayos I et plus particulièrement les quartiers avec encore une forte domination du foncier coutumier tel que Angok.

1.1.1.6. Le principe de l'Alliance foncière

Il est question ici des contrats ou des accords passés entre des propriétaires terriens autochtones, soucieux de sécuriser leurs terres, et des requérants qui sont à la fois les migrants internes et des migrants externes (qui sont pour la plupart ceux originaires de la région de l'ouest Cameroun), susceptibles de financer toute la procédure d'immatriculation. Ainsi, d'un côté, nous avons des propriétaires fonciers qui disposent de vastes superficies de terre, mais avec une insuffisance de moyens pour engager une procédure d'immatriculation, et d'un autre côté, des migrants qui disposent d'assez de moyens financiers. La figure 6 ci-après est une modélisation de cette forme d'alliance foncière dans certains quartiers de Mbankomo.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

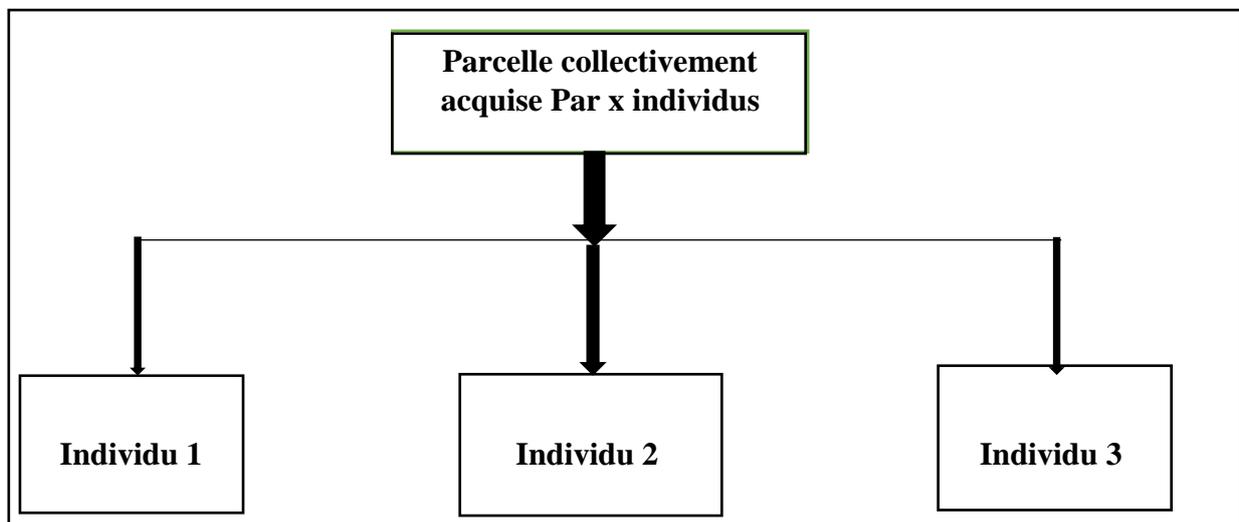
Figure 6 : Principe de l'alliance foncière observé à Mbankomo

Comme on peut l'observer sur la figure 6 ci-dessus, la stratégie ici consiste pour ces deux acteurs à s'allier. Le requérant migrant qui agit ici en opérateur économique finance

toute la procédure d'immatriculation en contrepartie d'une parcelle de ce terrain. C'est une pratique assez régulière dans les espaces périphériques de Yaoundé précisément dans la Commune de Mbankomo et notamment dans les quartiers comme Mbalngong, Nomayos I et Nomayos II. Mais il ne faut surtout pas perdre de vue que ce type d'alliance présente tout de même un certain nombre de risques. En effet, il faut une très grande confiance entre ces deux acteurs dans des pratiques comme celles-ci car ces alliances se font très souvent de manière orale et verbale. Il n'est donc pas exclu que l'un puisse profiter de sa situation pour tromper l'autre.

1.1.1.7. L'accès collectif à la terre et morcellement

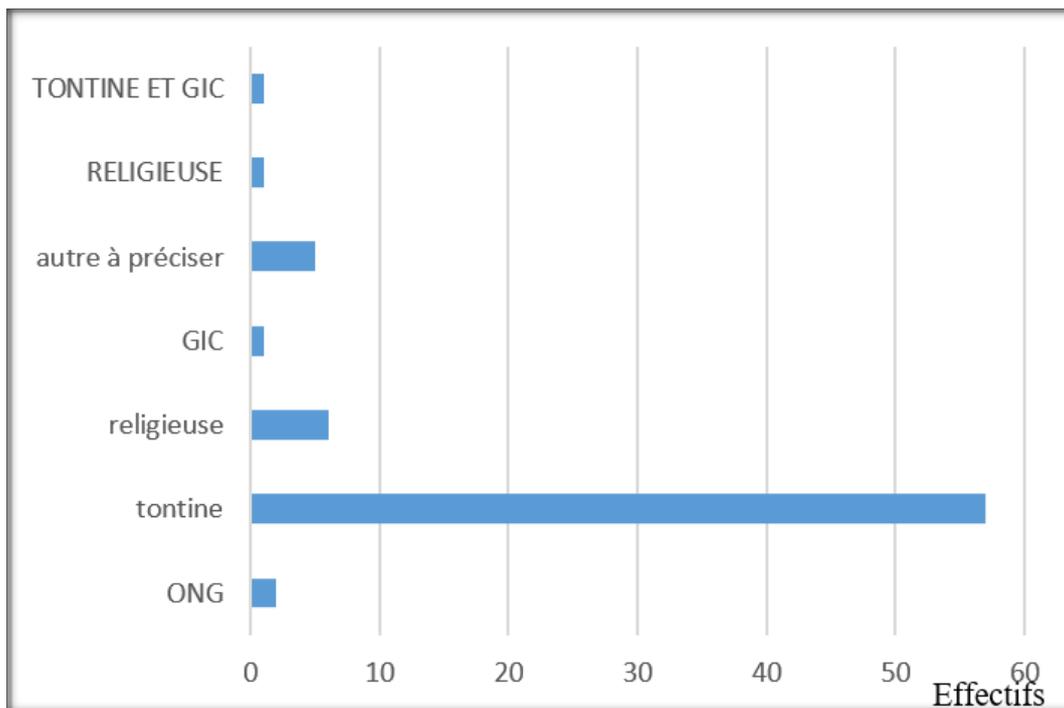
Cette forme d'accès à la terre n'est pas des moindres dans la Commune de Mbankomo. Elle permet d'une façon ou d'une autre de faire face au problème de rareté et de compétitions foncières. En effet, au vu des conditions onéreuses d'accès à la terre, les migrants désireux d'entrer en possession d'un lopin de terrain se mettent en groupe, unis (parfois) par des liens ethniques, familiaux et même amicaux, et au nom du groupe, accèdent à une moyenne ou grande parcelle de terrain. La figure 7 ci-dessous présente de manière sommaire le mode d'accès collectif à la terre.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 7 : Accès collectif à la terre et morcellement dans la Commune de Mbankomo

Il s'agit de manière générale des personnes appartenant à la même tontine dans laquelle le gain n'est pas financier mais plutôt la possession d'un lopin de terre. (Figure 8).



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 8 : Appartenance à une association.

Aux termes des enquêtes de terrain, nous avons constaté que dans la Commune de Mbankomo, une franche partie des enquêtés faisant partie d'une association adhéraient à des tontines et pour environ 47% d'entre eux, c'est grâce à ces tontines qu'ils ont pu avoir leur parcelle de terrain. Il s'agit majoritairement des Bamilézés.

Il s'en suit un morcellement en fonction du nombre de personnes du groupe. Ainsi donc, chacun peut entrer en possession de sa parcelle aussi petite soit-elle. A la suite, on établit des morcellements sur le titre foncier mère avec les superficies et les noms des différents propriétaires, ce qui permet donc à chaque propriétaire d'établir son propre titre de propriété. La montée en puissance de cette forme d'accès à la terre peut s'expliquer par le fait que les migrants modestes ont compris que face à la rareté et à la compétition, seule l'union fait la force. Au regard de tout ceci, parmi les migrants installés selon le droit positif, 27% des enquêtés détiennent des documents de morcellement contre 73% qui possèdent un titre foncier.

En effet, au regard de ce mode d'accès à la terre, il limite de manière considérable les dépenses pour le groupe car une seule procédure est engagée peu importe le nombre de requérants. Il devient donc facile pour le groupe de supporter les frais nécessaires pour l'achat et l'immatriculation d'une parcelle.

1.1.2. Les modes d'accès irréguliers à la terre des migrants

Dans cette autre partie, Il est question de nouvelles autres pratiques déployées par les migrants en quête d'une parcelle de terre. Ces pratiques sont déterminées par un certain nombre de facteurs perturbateurs. Avec la pauvreté des populations de la Commune de Mbankomo, des procédures légales d'accès à la terre sont très longues et coûteuses. Les autres pratiques informels deviennent les issues de secours pour les requérants en quête de terre. L'accès à la terre y est relativement facile, raison pour laquelle les autres nouvelles techniques déployées sont de plus en plus variées.

1.1.2.1. La ruse

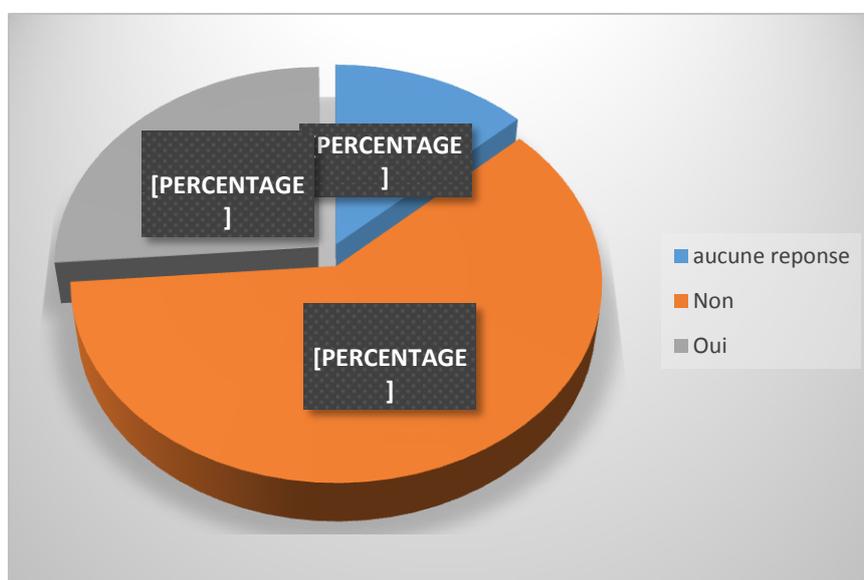
Les enjeux socio-économiques liés au foncier en zone périphériques précisément la Commune de Mbankomo sont de plus en plus grands au point où tous les moyens sont empruntés, à condition qu'ils soient efficaces. Les requérants fonciers ici, en quête de terre, se font tout d'abord passer pour des démarcheurs. Ils reçoivent donc des détenteurs fonciers des parcelles à vendre. Dans ces transactions, les démarcheurs obtiennent très souvent 10% des revenus issus de la vente de la parcelle. Mais seulement, au lieu de les vendre au prix indiqué par le détenteur, les démarcheurs usent de leurs stratagèmes pour vendre la parcelle en ne respectant ni les superficies indiquées, ni les prix fixés. Certains requérants ne sont attirés que par des terrains litigieux. Il est question dans ce cas des véreux qui profitent toujours des dichotomies et conflits existant autour des parcelles de terrain pour s'approprier ladite parcelle. En effet, la stratégie pour lui ici consiste à répertorier des parcelles à litige dans ces espaces, et de s'approcher isolement de toutes les parties en conflits, et à l'insu des autres afin de leur faire des propositions très alléchantes sur ladite parcelle. Ainsi, chaque partie impliquée dans le litige est convaincu de faire une bonne action au détriment des autres. Il ne reste donc plus pour le nouveau bénéficiaire qu'à engager rapidement les procédures afin de sécuriser ses droits sur la parcelle. En gros, ces acteurs profitent des conflits familiaux pour s'approprier les terrains dits « litigieux ».

1.1.2.2. Escroquerie foncière : Les problèmes de limites et empiètement

Généralement, les cas d'empiètement sont souvent le résultat d'une mauvaise délimitation des terres attribuées pour les constructions. Ils opposent le plus souvent les propriétaires dont les domaines sont voisins et l'objet du litige a trait à une parcelle commune convoitée par les deux parties. Outre les mauvaises délimitations, la mauvaise foi de certains propriétaires terriens désireux d'agrandir leurs parcelles explique aussi les conflits d'empiètement.

1.1.2.3. Le trafic d'influence et corruption

Aujourd'hui, face aux difficultés d'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo, les migrants en quête de ce précieux sésame utilisent l'administration contre leurs semblables en procédant à des ventes multiples et à des ventes fictives de terrain avec la complicité de certains agents immobiliers clandestins, et des techniciens corrompus de l'administration. Des méthodes de contournement de l'État consistent à procéder à des bornages illicites de terrain non titrés situés dans des zones déclarées non constructibles. Ainsi, les populations désireuses d'acquérir un terrain à tout prix se prêtent à ces circuits informels afin de pouvoir entrer en possession d'un espace non bâti et d'y bâtir une maison. Ces parcelles sont dans la plupart des cas sans titre de propriété. La figure 9 ci-dessous montre de manière panoramique la possession ou non des titres fonciers dans ces quartiers échantillonnés.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 9 : Nombre de migrants possédant un titre foncier

On remarque sur la figure 9 que seul 26% de migrants sont détenteurs d'un titre foncier contrairement à 61% qui ne le disposent pas. Certains d'entre eux n'ont pour seule garantie

que le « titre foncier mère » qui a été établi par le propriétaire terrien. Cette situation peut s'expliquer par le fait qu'à travers les réseaux informels, l'accès au terrain y est très facile. Ces acquéreurs, conscients de leur situation d'illégalité et que l'État à tout moment peut les exproprier, décident de construire en matériaux provisoires afin de limiter les pertes au cas où elles venaient à être déguerpies. Mais cela ne veut pas dire qu'elles soient passives face aux injonctions de les « casser » car elles résistent et ne partent que si et seulement si les casses sont concrétisées.

1.1.2.4. Usurpation d'héritage et faux titres fonciers

Il naît des stratégies d'usurpation lorsqu'au décès du prêteur ou du propriétaire de la parcelle mise en location, l'usurpateur s'attribue d'office la propriété des parcelles concernées. La stratégie d'usurpation de droit apparaît aussi dans certains cas d'héritage au décès du père de famille avec l'administrateur des biens. L'usurpation est aussi caractérisée par l'abus du droit d'aînesse ou de désaccords sur le partage de l'héritage foncier après décès du propriétaire. Dans le quartier Nomayos II, après entretien avec le chef, il nous a été révélé que ce phénomène est observé. Voici ce que dit le chef :

Encadré 1 : Situation foncière vécue à Nomayos II

« Ce terrain a été titré par un neveu. En effet, le terrain en question appartient à mon cousin. Il a donné une petite parcelle à notre grande sœur pour se construire. Mais son fils qui est mon neveu est venu un dimanche à l'insu de tous lever tout le terrain qui a une superficie de trois hectares. Quand son oncle veut parler il commence à lui proférer des menaces et c'est là qu'on est au courant. Et depuis lors, le ministère a envoyé une commission pour mener des enquêtes mais hélas j'ai même écrit contre lui pour l'annulation de son titre foncier parce qu'il a fait le faux et usage du faux. J'ai démontré par tous les moyens que ce terrain n'est pas le sien et qu'il appartient à son oncle. Jusqu'aujourd'hui ce problème n'arrive pas à être résolu. Et ce monsieur aujourd'hui est le plus malheureux. » 06 Août 2022 à 15h37min

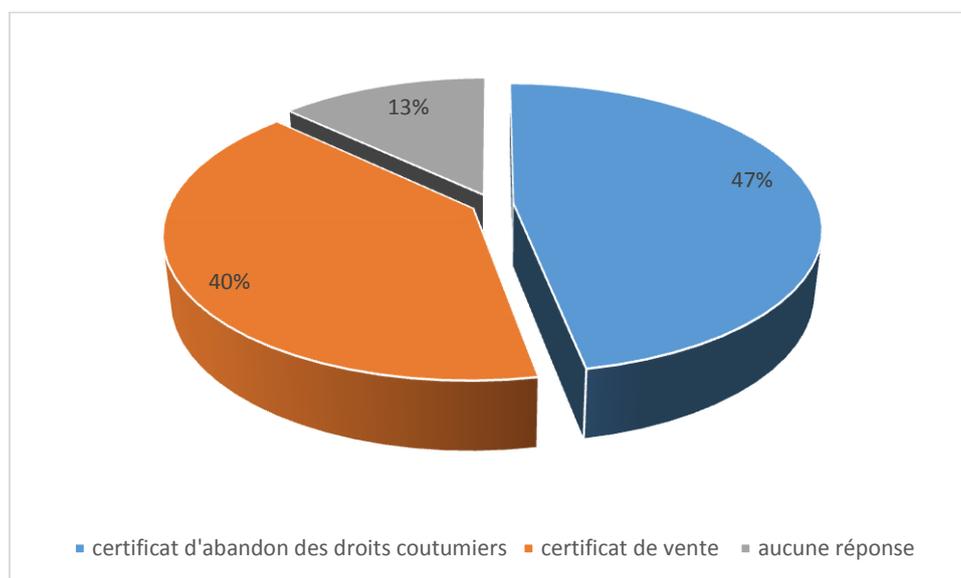
Source : Chef de quartier Nomayos II

Dans ce cas, aucun écrit n'étant disponible pour attester de la véracité des allégations servies, la terre peut revenir à l'usurpateur. Dans certains cas, la parcelle fait l'objet de litige qui se termine devant une instance d'arbitrage.

1.1.2.5. Le certificat d'abandon des droits coutumiers

La conquête de la terre a poussé un ensemble de requérant à multiplier les stratégies pour obtenir de vastes portions de terres. Les populations utilisent les expressions d'escroquerie foncière, d'autres d'usurpation et certains de faux et usage du faux pour parler des stratégies déployées par la pléthore d'acteurs engagés dans cette dynamique de la course vers les terres. Mais il se pose une question, celle de savoir pourquoi les personnes chargées de protéger, de conserver de tels acquis et vestiges se permettent de s'approprier de vastes portions de terrain moyennant des signatures des certificats d'abandon des droits coutumiers par les chefs. Tout ceci fait état de ce que les escroqueries foncières et fraudes de procédures comme telles sont des facteurs indispensables qui militent aux appropriations des terres. Cette pratique est récurrente dans les quartiers de la Commune de Mbankomo. Selon les observateurs avertis sur la question du foncier à Mbankomo, les migrants qui utilisent ce genre de pratique ne sont rien d'autres que de grands opérateurs économiques qui émergent des familles pauvres. En effet, sachant toutefois que ce genre de pratique ne confère pas la propriété légale, ils l'utilisent quand même dans l'optique de l'immatriculer plus tard en leur nom, afin d'être à la fin unique propriétaire légale.

Au regard de tout ce qui précède, l'ensemble des modes d'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo se résume dans la figure 10 ci-dessous.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 10 : Autres documents de propriété

Des propriétaires terriens qui n'ont ni titres fonciers ni documents de morcellement, 47% possèdent un certificat d'abandon des droits coutumiers et 40% possèdent un certificat de vente.

Tous ces différents modes d'accès complètent ceux précédemment présentés par YAPI DIAHOU (1991) qui, contribuant à la connaissance des évolutions caractéristiques des modes d'accès dans les villes d'Afrique de l'Ouest, montrait déjà que la scène foncière d'Abidjan est marquée par trois modes concurrentiels d'appropriation foncière. Le premier mode d'accès qui est légal : dans ce cas, les acquéreurs s'adressent directement à l'Etat qui est le propriétaire terrien et promoteur foncier qui leur vend des parcelles via ses services ou organismes. Le second mode d'accès qui est illégal : ici, l'acquéreur négocie directement les termes et les conditions de la concession de la terre en dehors de l'Etat et en fin le troisième mode d'accès au foncier qui consiste en l'invasion, par des groupes de citoyens, de terrains déjà aménagés et affectés par l'Etat à des particuliers ou à la réalisation d'ouvrages publics. Selon FOTSING, (1995), Ces stratégies d'accès à la terre sont classées suivant les acteurs qui s'affrontent. Elles sont variées et inspirées des logiques individuelles ou collectives, coutumières ou étatiques.

1.2. LES DIFFERENTES MISES EN VALEUR DES TERRES PAR LES MIGRANTS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO

Dans la Commune de Mbankomo plusieurs mises en valeurs ont été effectuées après l'acquisition des parcelles. Ces mises en valeur sont fonction de la proximité avec la ville de Yaoundé. Ainsi donc, les mises en valeur effectuées dans les quartiers tels que Mbalngong, Angok et Nomayos II (plus proche de la ville de Yaoundé) ne sont pas pareil que celles effectuées dans les quartiers tels que Nomayos I et Centre-ville de Mbankomo (plus éloignées de la ville de Yaoundé).

1.2.1. Les mises en valeur observées dans la commune de mbankomo : Exemple des quartiers tels que Mbalngong, Angok et Nomayos II

Avec l'extension spatiale de la ville de Yaoundé et le nombre de plus en plus croissant des populations venues du triangle national, on se rend compte que les mises en valeur sont constituées essentiellement du bâtir. On observe une dynamique d'habitats de haut et moyen standing. La planche 2 ci-dessous illustre de manière claire ces différents aménagements.

Planche 2 : Quelques aménagements ou constructions de haut et moyens standings observés dans les quartiers Mbalngong, Angok et Nomayos II.



Photo 4: Habitations à haut standing au quartier Nomayos II

Photo 3: Habitations à moyens standing au quartier Angok

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

On remarque à partir de la planche 2 que le haut standing est la particularité des acteurs à revenus beaucoup plus élevés (la photo 3) et le moyen standing est la particularité des acteurs à revenus moyens photo (4).

Néanmoins, malgré les aménagements de haut et moyen standings observés dans ces quartiers, on constate tout de même la présence de quelques îlots de logement de bas standing et précaires.

Par ailleurs, l'accès à la terre est aujourd'hui un signe de réussite sociale parce que le fait d'avoir un chez soi est devenu la priorité. Dès lors qu'on a un chez soi, on peut développer d'autres formes de mises en valeur qui sont les mises en valeurs des maisons d'habitation à caractères locatifs qu'on retrouve beaucoup plus à Mbalngong. Parmi ces maisons à caractères locatifs, on a les studios modernes de haut standing dont les prix varient entre 80 et 100 mille FCFA, et ceux de moyens standings entre 40 et 50 mille FCFA la mensualité. Dans ces secteurs on ne retrouve quasiment pas les maisons de bas standing qui sont réservées aux populations à très faible revenu. Ces quartiers sont privilégiés parce que dans ces lieux d'habitation de haut ou de moyen standing on a la présence des points d'eaux de forages qui sont également d'autres formes de mises en valeur. Soit la planche 3 ci-après.

Planche 3 : Quelques logements à moyen standing à caractères locatifs dans la Commune de Mbankomo



Photo 6: Appartements et studios meublés à Nomayos II



Photo 5: Hôtel à Mbalngong

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

On observe à partir de la planche 3 des aménagements à moyens standings à caractère locatif dans la Commune de Mbankomo. En effet, sur la photo (5), on a des appartements et studios meublés situés à Nomayos II. Et la photo (6) pour sa part présente un hôtel au quartier dit Mbalngong.

A côté de ça, toujours dans le même site, on a d'autres formes de mises en valeur sous forme de concession ce sont les stations-services donc l'acte de concession est signé par le préfet du département de la Mefou et Akono parce que ces différentes stations-services sont établies soit sur le domaine national de première catégorie, parfois sur le domaine privé de l'État. Cette naissance des stations-services va donc créer une dynamique spatiale. Par ailleurs, la mise en valeur agricole a perdu sa valeur au profit du bâtir. On se rend compte qu'au fur et mesure que la ville étend ses tentacules elle a tendance à phagocyter les espaces périphériques aux détriments de la mise en valeur agricole.

Par ailleurs, dans ces secteurs on observe également une certaine traçabilité des routes car le désengorgement des voies fait en sorte que les populations se ruent vers ces quartiers (soit la planche 4 ci-dessous) et aussi, il y a la prolifération de certains équipements privés qui crée donc une émulation au développement socioéconomique dans la zone.

Planche 4 : Quelques voies d'accès dans certains quartiers de Mbankomo



Photo 8: Voie d'accès en pavé au quartier angok



Photo 7: Voie d'accès bitumée au quartier mbalngong

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022.

Cette planche (4) permet de constater quelques voies de circulation qui desservent certains quartiers de Mbankomo. Il s'agit pour la photo (7) d'une route en pavé dans le quartier Angok et la photo (8) une route bitumée dans le quartier Mbalngong.

1.2.2. Mises en valeur à Nomayos I et a Mbankomo Centre

A Nomayos I et a Mbankomo Centre, les mises en valeur son également visibles. On constate un contraste au niveau desdits mises en valeurs. D'un côté on a les habitats de moyens et bas standing et quelques maisons de haut standing tel que l'illustre la planche 5.

Planche 5 : Quelques aménagements de moyen et bas standing observés dans quartiers les Nomayos I et Mbankomo Centre



Photo 10: Habitat à bas standing à Nomayos I



Photo 9: Habitat à moyen standing à Mbankomo centre

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La planche 5 ci-dessus présente quelques aménagements dans la Commune de Mbankomo. En effet sur la photo (9), on a un type d'habitats précaires construits en matériaux provisoires. Ce qui témoigne de ce fait le seuil de pauvreté et le niveau de revenu très bas de certains migrants. Et la photo (10) présente un habitat à moyen standing.

1.2.3. Les pratiques agricoles à Mbankomo

En dehors des constructions, l'agriculture est une autre forme de mise en valeur dans la Commune de Mbankomo. Il s'agit entre autres des cultures maraîchères et cultures vivrières tel qu'observées sur la planche 6. En effet, le Commune de Mbankomo qui d'une part est aussi majoritairement rurale, est mis en valeur par une catégorie de migrants externes qui pratiquent l'agriculture pour la sécurisation des parcelles.

Planche 6 : Quelques mises en valeur agricole observées à Nomayos I et le centre-ville de Mbankomo



Photo 12: Culture de production et commercialisation de tomate à Nomayos I



Photo 11: Culture de Eru à Mbalngong



Photo 13: Champ de maïs à Mbankomo centre

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La planche 6 ci-dessus met en évidence les mises en valeur agricoles de quelques migrants externes dans la Commune de Mbankomo. Selon les données et les informations de terrain, on peut observer sur la photo (11) une plaque indiquant l'Etablissement TAKOUDJOU ressortissant de la région de l'ouest Cameroun qui fait dans la production et commercialisation de tomates à Nomayos I. Sur la photo (12), il s'agit d'un champ de Eru cultivé par une ressortissante de la région du Nord-Ouest Cameroun au lieu-dit Mbalngong. Selon elle, il s'agit d'une activité très rentable et elle se fait à contre saison. La photo (13) par ailleurs met en exergue un champ de maïs par un ressortissant de la Lekie au centre ville de mbankomo .

Au regard de tout ce qui précède, les observations et les informations de terrain, ont révélé que la plupart des mises en valeurs dans ces quartiers échantillonnés sont en majorité

l'apanage des populations migrantes qui en majorité sont Des migrants externes et pour la plupart ceux ressortissant des régions anglophones et de l'ouest Cameroun.

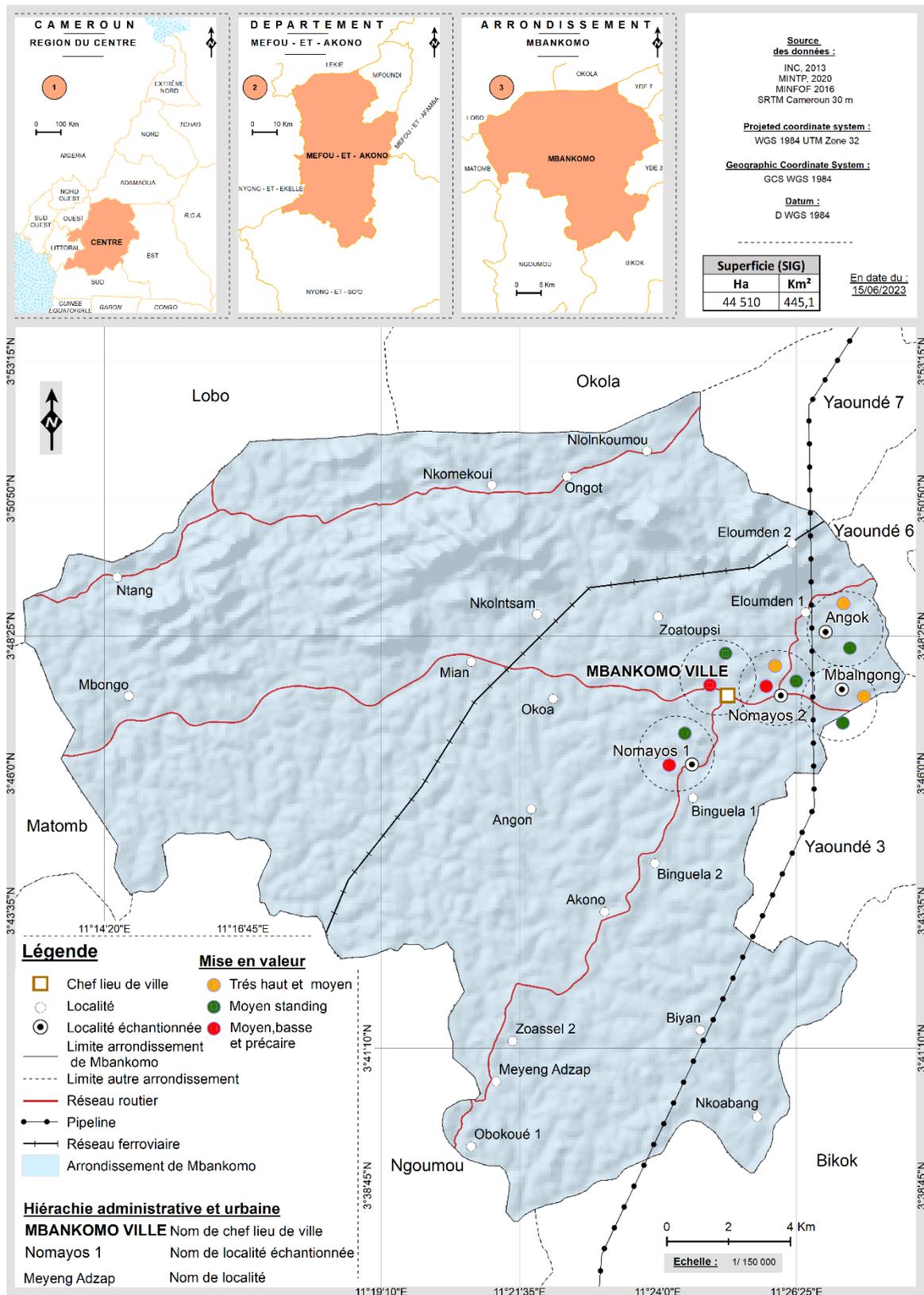


Figure 11 : Carte des mises en valeur en termes de construction

1.3. ÉTUDE COMPARATIVE DES MISES EN VALEUR À MBANKOMO : UNE INÉGALITÉ SOCIALE

Dans une interview donnée au journal *Domaine Infos*, n° 001, dans sa parution de Février 2006, l'économiste Christian WATAT remarquait déjà que « *l'économie capitaliste et monétaire a transformé les terres en véritables moyens de production qui permettent de s'enrichir, ou tout au moins d'améliorer les conditions de vie (...). Mais au Cameroun, 80% des terres ne sont pas titrées, ce qui le plus souvent engendre un problème de sécurisation foncière du fait que tout investissement serait fait de risque, et qui dit risque dit tout ce qui est incertitude conjoncturelle. L'investissement à long terme sera ainsi limité* ». Il est donc évident de comprendre à partir de cette réalité pourquoi dans la Commune de Mbankomo les parcelles brandissent très souvent un contraste présentant deux grandes entités avec d'un côté des secteurs très développés, bénéficiant de toutes les éventuelles politiques de développement de désenclavement, et de l'autre côté des secteurs marqués par un seuil de pauvreté extrême et une occupation assez anarchique de l'espace ne respectant pas les normes d'urbanisme.

Ces inégalités dans ces quartiers de la ville de Mbankomo sont tout aussi à l'origine d'un clivage net entre les classes sociales. En effet, nous avons pu relever dans ces quartiers une certaine organisation spatiale des habitats liée non seulement au niveau de revenu général des populations, du statut des terres, et même aussi des matériaux utilisés dans la construction de ces logements. Dans cette logique, la planche 7 ci-après, explique le fait que dans les quartiers de la Commune de Mbankomo, on observe qu'il existe presque toujours un contraste invisible qui sépare les secteurs chics, des secteurs modestes et des secteurs qui vivent au-dessus du seuil de pauvreté.

Planche 7: Contraste entre les secteurs riches et pauvres à Mbankomo



Photo 15: Habitats précaires



Photo 14: Habitats haut standing

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022.

Sur la photo ci-dessus, nous faisons l'observation de ce que la question des inégalités est perceptible dans ces quartiers où on peut très souvent observer une organisation de l'espace qui montre une différence entre les secteurs qui ont atteint le seuil de pauvretés (photo 14) marqués par des habitats précaires qui sont généralement les migrants qui ont un revenu très faible, et les secteurs de haut standing ou chics (photo 15) avec une physionomie plus agréable que celle des secteurs pauvres. On peut en effet distinguer sur ces photos (14 et 15) une différence entre les secteurs à très bas standing et ceux à haut standing.

CONCLUSION

Dans ce chapitre, l'objectif était de présenter les différents modes d'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo. Il ressort des analyses que deux pratiques foncières sont définies à Mbankomo à savoir les modes d'accès à la terre réguliers et les modes d'accès irréguliers. Avec des mises en valeur constituées à 95 % du bâti construit par les migrants qui présentent un contraste visible entre secteurs riches et secteurs pauvres.

CHAPITRE II : LES ENJEUX DES ACTEURS IMPLIQUES DANS L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO

INTRODUCTION

Dans la commune de Mbankomo, la migration foncière est marquée par l'implication d'une diversité d'acteurs aux logiques et enjeux divers. En effet, l'accès à la terre des migrants est une question qui préoccupe la plupart des acteurs du système foncier périurbain. Cet espace constitue également de nos jours un lieu de concentration des hommes et de leurs activités. De ce fait, la terre apparaît souvent comme le point de mire de toutes les convoitises. Tout ceci démontre à suffisance que les enjeux fonciers des migrants intéressent plus d'un acteur. Dans ce chapitre, nous allons analyser dans un premier temps les différents enjeux des migrants à l'accès au foncier et dans un second temps nous mettrons un accent sur la diversité des acteurs qui sont impliqués dans l'accès à la terre à Mbankomo ainsi que leurs logiques respectives.

2.1. LES ENJEUX SOCIOECONOMIQUES

2.1.1. L'accès des migrants à la terre : un acquis sur le plan social

La possession d'une parcelle de terrain en ville représente pour les migrants internes une preuve de réussite sociale. En effet, avoir un terrain est considéré comme un signe de richesse. Disposer d'une propriété foncière revient à consolider son assise économique, à renforcer son train de vie quotidien, à assurer sa sécurité quotidienne. Cette considération sociale est d'autant plus forte au point où posséder un espace non bâti en ville devient une obsession pour certains migrants. La terre est, en ce sens, génératrice de richesses matérielles, mais aussi inspire le respect au sein de la famille.

La terre constitue un enjeu de taille, à la fois pour les migrants que pour les propriétaires. En effet, le souci de vouloir avoir le « chez soi » motive la majorité des migrants à entrer en possession d'un terrain aussitôt que le besoin ou l'opportunité se présente. La course au « chez-soi » caractérise l'ensemble des habitants pour qui être locataire à vie est une preuve d'échec en ville, ce qui fera donc l'objet de graves insultes. « À chacun son chez soi », disait MARGUERAT (1993) parce que, plus qu'une maison de location, la maison personnelle en

ville cristallise la charge symbolique de la famille et exprime le succès et la pérennité de la famille.

Certes, la location de maison est le principal moyen qui permet aux étrangers et aux nouveaux migrants de se loger. Mais le prestige lié à la possession d'une concession est tellement déterminant que du coup, ces migrants originaires du Centre, de l'Ouest, du Nord et du Nord-Ouest du pays sont obligés de faire comme tout le monde (construire leur propre maison). C'est pourquoi aucune personne ne souhaite vivre éternellement en location quel que soit son niveau de vie. Dès qu'on dispose d'un petit revenu régulier, il n'y a qu'une seule manière de prouver sa réussite sociale : acheter sa parcelle et y construire sa propre maison.

On a constaté que 86% des migrants contre 14% disposent d'une parcelle de terrain à Mbankomo. Toutefois, cela témoigne à suffisance que le clair des migrants est hanté par l'idée d'acquérir un terrain pour bâtir sa maison. On peut parler du culte de la maison qu'aucun obstacle ne peut décourager.

2.1.2. L'accès à la terre Mbankomo : un moyen d'intégration des migrants au sein des communautés

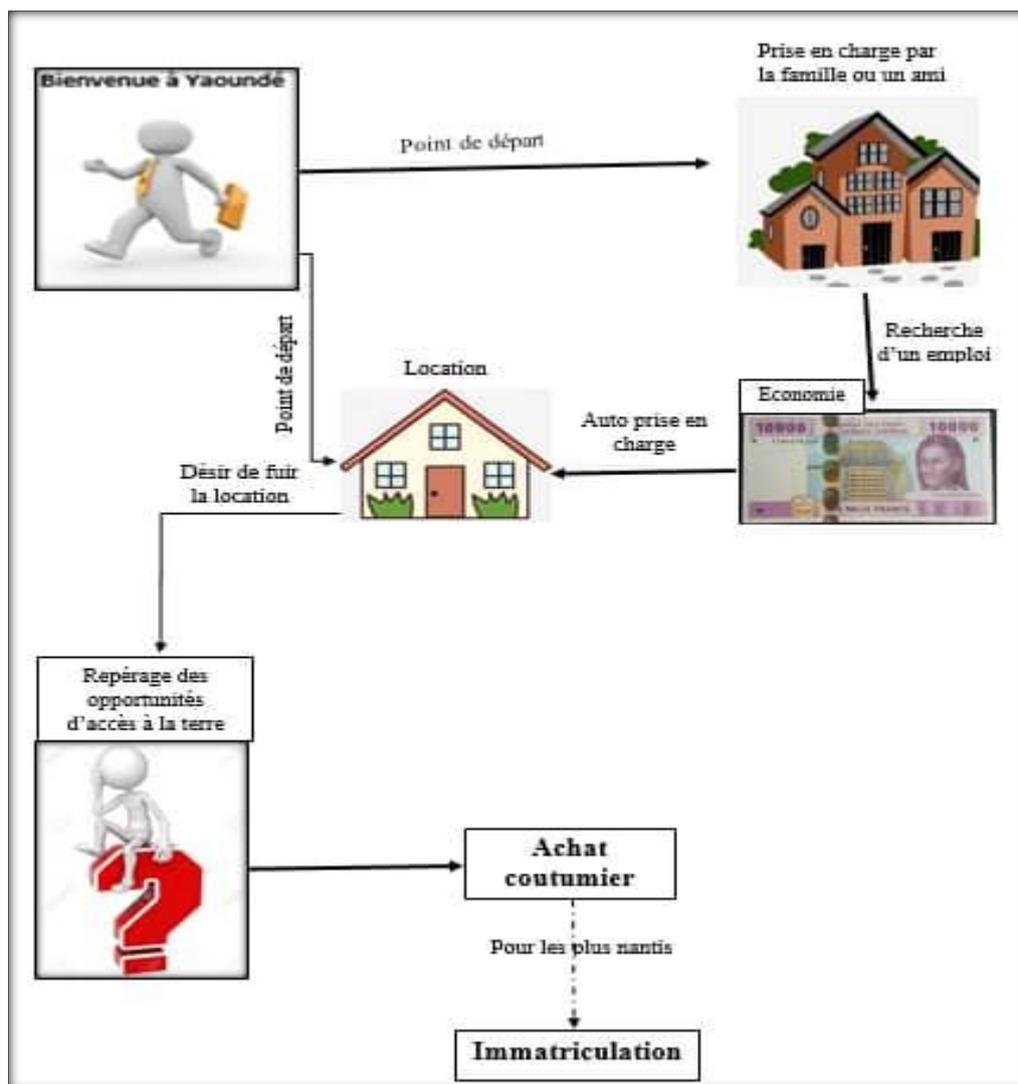
Dans la plupart des cas, le foncier périurbain apparaît pour les migrants sans terre comme l'unique moyen de s'intégrer au sein des communautés. Le parcours du néo-citadin pour atteindre cet objectif est long et peut prendre plusieurs années selon le revenu mensuel de chacun. Le foncier périphérique apparaît donc comme la principale issue pour les migrants en quête de terre. Il est aussi à noter que l'intégration des migrants dans cette société se fera par étape.

Le migrant dans la plupart des cas, dès son arrivée, est pris en charge soit par un membre de la famille élargie, soit par un ami, etc. Cette famille lui servira donc de repère jusqu'à ce qu'il trouve un travail et soit capable de se prendre en charge dans son nouveau milieu de vie. Une fois une source de revenus trouvée, le migrant est tenté de se libérer de cette famille d'accueil, en accédant à un petit logement en location (chambre ou studio).

Toute cette période est bénéfique en ce sens qu'elle permet au migrant de comprendre non seulement les principales difficultés liées à l'accès à la terre, mais aussi d'identifier les différents couloirs (légaux ou non) pour s'en procurer une parcelle. Ainsi, face à la mobilité intense des migrants pour des raisons liées à la cherté du loyer, aux déguerpissements, etc., les espaces périurbains apparaissent comme des opportunités à saisir pour ces migrants. Le

dernier stade consiste à mobiliser les moyens financiers à travers des tontines, pour entamer la construction parce que la liberté du marché foncier détenu par les propriétaires coutumiers et l'abondance des terrains périurbains facilitent l'acquisition des parcelles sans tracasseries administratives.

Par ailleurs, Il est tout aussi nécessaire de souligner que pour ces migrants, l'intégration passe surtout par l'accès au logement qui pour eux, est une nécessité vitale au sein des communautés. En effet, dans la vie quotidienne, les questions de logement influencent directement le développement des individus à travers leur effet significatif sur les niveaux de vie. La figure (12) ci-dessous modélise le parcours du migrant vers l'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo. Plusieurs auteurs ont par ailleurs démontré l'existence d'une relation statistique positive et significative entre l'accès au logement et l'épanouissement des populations. A titre d'illustration, selon la théorie hiérarchique des besoins élaborée par MASLOW (1954), le logement occupe une place fondamentale dans la vie des individus car il permet d'assurer la satisfaction des besoins physiologiques et de sécurité. En effet, tout être humain a besoin d'un abri pour vivre, se protéger, stocker des provisions et organiser sa vie sociale. L'épanouissement ultime de chaque individu ne peut donc se réaliser que si ces besoins fondamentaux sont comblés et permettent l'émergence de besoins supérieurs tels que l'amour, l'estime, la reconnaissance et la réalisation de soi. Ainsi, pour ces migrants, et aussi pour les locaux sans terre, Mbankomo apparaît comme une porte de salut pour accéder facilement à un lopin de terre et à un logement.



Source : NJOUNANG Mars 2018 reprise et adaptée par Franck EBOH, Août 2022.

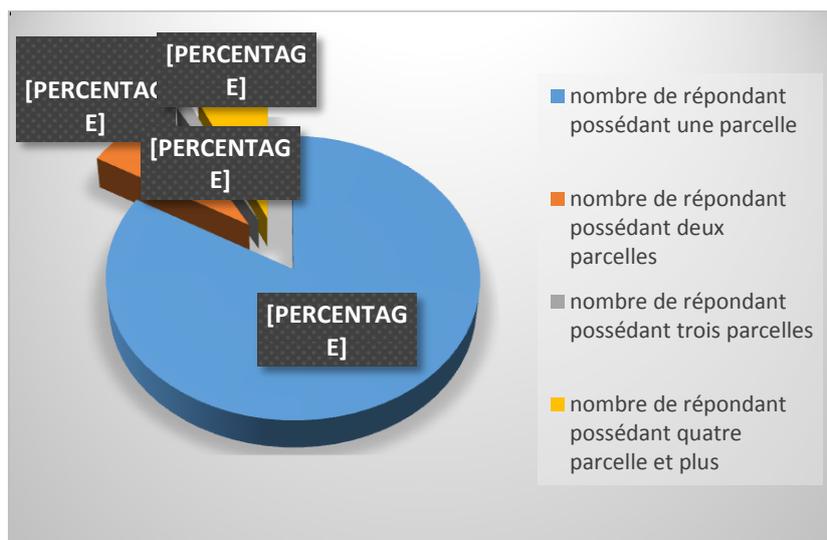
Figure 12 : Course des migrants vers l'accès à la terre.

2.1.3. L'accès des migrants à la terre : une richesse matérielle

Lorsque la ville s'agrandit, le nombre de migrants augmente et les rapports entre autochtones et allogènes se modifient. Les autochtones et les allogènes réalisent qu'il est possible de tirer une rente de la terre. Ce qui devient un bien, une richesse susceptible de rapporter davantage. Le système de vente s'est organisé dans ces périphéries de manière qu'il y'ait la terre pour toutes les couches sociales car par rapport à un certain nombre de facteurs les prix des parcelles sont accessibles à tous. En effet, les prix de la terre varient en fonction de la demande, de la topographie, de la situation économique, du caractère immatriculé ou non, de la proximité des grandes infrastructures (particulièrement routières), de l'échelle sociale des acquéreurs et surtout des problèmes à résoudre qui surviennent dans les familles

des propriétaires terriens. Ceci explique la spéculation foncière rencontrée très souvent dans ce domaine, car les spéculateurs achètent parfois plusieurs parcelles et des milliers de mètres carrés (figure 13) pendant que la zone est encore moins urbanisée. Ils laissent ces parcelles aux repos en attendant que la demande soit plus importante. Et en ce moment-là, ils les revendent beaucoup plus cher.

A ce propos un enquêté a déclaré « *la terre est une véritable richesse. Car une fois qu'on l'achète, on a plus qu'à attendre que la demande grimpe pour la revendre à un prix beaucoup plus élevé ; ou les mettre en location pour les agriculteurs...* ». Il faut noter que la valeur de la terre surtout pour les allogènes est devenue si grande qu'accéder à un lopin de terre en ville est presque devenu une obsession. D'un autre côté, la terre constitue aussi pour ces migrants un support à partir duquel ils peuvent faire des investissements afin de tirer un meilleur profit de leurs ressources foncières. On comprend donc à partir de la (figure 13) que certains requérants n'hésitent pas à s'en approprier le maximum de parcelles que possible.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 13 : Nombre de parcelles de terrain que possèdent les migrants

En effet, on observe qu'à partir des données de la figure (13) 78,8% de propriétaires terriens moins nantis possèdent une seule parcelle dans le quartier, 8,1% possèdent deux parcelles et 6,3% possèdent plus de quatre parcelles avec une diversité de mises en valeur.

2.2. ENJEUX CULTURELS

Dans la quasi-totalité des quartiers de la Commune de Mbankomo, la raison primordiale d'occupation de l'espace repose sur des considérations traditionnelles selon lesquelles la terre

est un héritage ancestral qu'on peut occuper librement ou coutumièrement, sans obtenir l'autorisation de l'Etat. Pour la grande majorité des sociétés africaines, la terre est considérée non pas seulement comme un bien économique, mais également comme une ressource sociale et culturelle.

Le recours très fréquent des populations aux autorités coutumières (chefs de familles et chefs traditionnels) au détriment des autorités Etatiques s'explique par le fait que la terre est plus considérée comme un bien ancestral. Par conséquent, c'est le droit traditionnel qui est utilisé pour résoudre la plupart des litiges fonciers. C'est également dans le même sens que certains sous-préfets n'interviennent que pour arbitrer les cas compliqués. Il faut également noter que c'est lorsqu'un migrant non soumis aux mêmes traditions est impliqué qu'on fait recours aux autorités administratives. Le problème avec l'autorité des chefs traditionnels est que certaines familles peuvent bénéficier des largesses du chef de par leurs liens avec la chefferie.

Comme l'avaient mentionné ASSAKO ASSAKO et NJOUONANG (2015), les coutumes qui avaient cours en 1970 tendent fortement aujourd'hui à disparaître pour laisser place à des transactions plus commerciales à l'intérieur même des filières populaires. En effet, la colonisation a introduit la notion de propriété privée, laquelle est contraire à la propriété collective ou communautaire (coutumière) en cours. La valeur marchande des terres supplante progressivement celle d'échanges non marchands, symboles d'alliances diverses, de puissance après les conquêtes et patrimoine ancestral indivis sur lequel s'établissent les successions d'héritiers aux comportements spatiaux spécifiques. Cette situation a ouvert la voie à une vente excessive des terres au point où de nos jours, on dénombre plus d'occupants (avec ou sans titres fonciers) étrangers que locaux, ce qui constitue une menace pour la sauvegarde des valeurs culturelles.

En outre, la majorité des occupants sont des ressortissants de la région de l'ouest, qui une fois arrivés sur place ont remarqué que contrairement aux autres tribus, la terre pouvait faire objet d'aliénation. De ce fait, la tribu « Ewondo » est reconnue pour être l'une des tribus où la marchandisation de la terre est un phénomène très fréquent. Cette situation va donc entraîner un afflux massif de migrants à la recherche de terrain à bâtir. Notons tout de même que certaines terres dans cette zone périphérique ont encore une très grande valeur culturelle. Selon eux, la marchandisation de la terre entraîne une érosion culturelle (perte des valeurs culturelles) et la dépouille de son ontologie ethnique. Par conséquent certaines terres ne peuvent en aucun cas faire objet d'aliénation, car la plupart de ces espaces contiennent encore

des objets à forte valeur culturelle tels que la tombe d'un parent, la maison d'un fondateur, d'un chef, etc.

2.3. ENJEUX STRATEGIQUES DE LA TERRE

2.3.1. Logiques concurrentielles : Espace, enjeu devenu un jeu

Avec le phénomène financier de gage foncier qui bat son plein, on se rend compte que la terre est devenue une bataille qui oppose une certaine catégorie d'acteurs qui se livrent à des jeux utilisant parfois les moyens relationnels et autres pour tirer profit de l'espace en jeu. L'espace ne devient plus qu'un enjeu mais un jeu où se ruent ces acteurs aux logiques différentiels. En effet, les migrants internes qui sont originaires d'un village voisin et qui ont des origines à Mbankomo sont donc ceux-là qui font en sorte qu'aujourd'hui l'espace ne soit plus qu'un jeu parce que le jeu s'oppose entre eux qui sont les migrants internes et les autres qui sont les migrants externes. Parlant de ces migrants externes, on ne peut être originaire de la région de l'ouest ou d'une autre région d'origine du pays et se considérer comme étant migrant interne dans une autre région qui n'est pas la sienne, même si par exemple on est parti d'une Commune à une autre. Aussi, ces migrants externes ne doivent pas se considérer comme autochtones malgré le nombre d'années passées à Mbankomo.

Plus loin, une autre catégorie de migrants sont les victimes de la crise anglophone du Nord-Ouest et du Sud-ouest qui disposent des moyens financiers et se sont appropriés de vastes espaces de terrains. Ces migrants vont de ce fait mettre sur pieds des mises en valeur sur ces parcelles, ce qui leur confère une certaine image. Et parfois même, dans certains secteurs du quartier Mbalngong certains migrants sont surnommés « Ambazonies » ; suscitant ainsi, à travers ces appellations une stigmatisation, une marginalisation et un clivage ou repli identitaire.

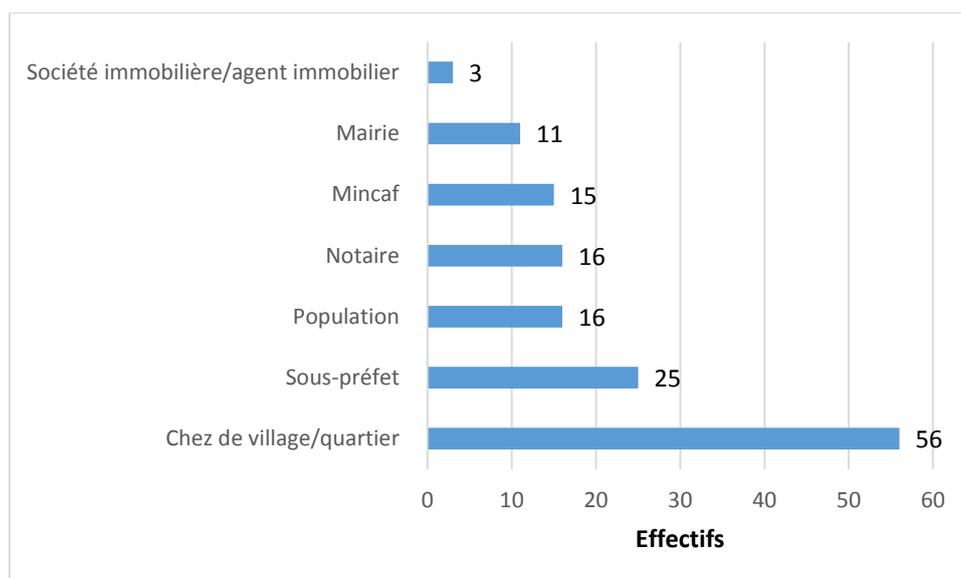
2.3.2. Valeur marchande de la terre : la fonction spéculative

La terre entend que fonction de production relève également une fonction spéculative ou marchande. En effet, à cause de la demande de plus en plus croissante la terre aujourd'hui a perdu son sens premier de production et de mamelle nourricière au détriment d'un objet permanent de spéculation où se rue une catégorie d'acteurs. La fonction spéculative de la terre par sa rentabilité est de nos jours devenue la seconde, voir la principale activité de plusieurs détenteurs de capitaux qui cherchent à faire fructifier leur argent. A Mbankomo, cette situation n'est pas des moindres car les principaux intervenants ici relèvent d'une certaine catégorie de migrants qui pour la plupart sont des opérateurs économiques ou des migrants

qui exercent des professions libérales ou des promoteurs privés qui sont occasionnels. Cependant, la forme la plus palpable de la spéculation foncière dans cette localité est celle que pratiquent les petits promoteurs qui construisent des logements pour des fins locatives et celle des particuliers qui achètent une parcelle non pas pour bâtir un logement, mais pour plus tard la commercialiser.

2.4. LES DIFFERENTS ACTEURS IMPLIQUENT DANS L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO

Dans la Commune de Mbankomo, la course effrénée vers les terres met en exergue plusieurs catégories d'acteurs (figure 14) qui sont impliqués dans le processus d'appropriation foncière. Chaque acteur use de ses propres moyens afin de tirer profit de l'espace de plus en plus convoité dans cette Commune.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022.

Figure 14 : Acteurs impliqués dans la gestion foncière dans la Commune de Mbankomo

Sur cette figure, on observe que les acteurs les plus impliqués dans le processus des transactions foncières dans la commune de Mbankomo sont les Chefs de villages et de quartiers.

Ces différents acteurs présents sur cette figure seront catégorisés comme suit : les acteurs étatiques et les acteurs non étatiques.

2.4.1. Les Acteurs Etatiques

Les actions menées par les acteurs étatiques vont dans le sens de la viabilisation des terrains urbains et de la sécurisation de la propriété foncière. Il s'agit ici de préparer les parcelles de terrains destinées à accueillir les constructions en les assainissant, les viabilisant et les équipant en Voirie et Réseaux Divers. Cependant, les efforts déployés jusqu'à ce jour demeurent insuffisants. Ainsi, chacune de ces structures est impliquée d'une manière ou d'une autre dans les problèmes que la situation foncière pose dans cette zone périurbaine de la Commune de Mbankomo. On peut regrouper ces acteurs publics en plusieurs groupes parmi lesquelles :

2.4.1.1. Le Ministère des Domaines, Cadastres et des Affaires Foncières : le MINDCAF

Le Ministère des Domaines du Cadastre et des Affaires Foncières est chargé de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du Gouvernement en matière domaniale, foncière et cadastrale. A ce titre, d'après le Décret n° 2012/390 du 18 septembre 2012 portant organisation du MINDCAF, il est responsable :

- De la gestion des domaines public et privé de l'Etat ;
- De la gestion du domaine national et des propositions d'affectation ;
- De la protection des domaines public et privé de l'Etat contre toute atteinte, en collaboration avec les administrations concernées ;
- De l'élaboration et de la tenue des plans cadastraux ;
- De l'attribution des consensus de moins de 50 ha (article 07 du décret n° 166 du 27/4/1976) ;
- De la préparation de la signature de la DUP (déclaration d'utilité publique) ;
- De la réalisation de toutes études nécessaires à la délimitation des périmètres d'intégration cadastrale, à la constitution et à la maîtrise des réserves foncières, en relation avec le Ministère chargé du développement urbain et des collectivités territoriales décentralisées concernées ;
- De la gestion et de l'entretien du patrimoine immobilier et mobilier de l'Etat ;

- De l'acquisition et de l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'Etat et des établissements publics administratifs et des sociétés à capital public, en collaboration avec les administrations et organismes concernés ;
- De la gestion et du suivi des locations administratives ;
- Il assure la tutelle de la Mission d'Aménagement et d'équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR).

D'après les enquêtes et les informations de terrain, la délégation départementale des domaines, cadastres et affaires foncières est pointée du doigt par plus de 40% de la population de la Commune de Mbankomo comme responsable des problèmes fonciers dans ladite Commune. En effet, l'Etat camerounais a conféré au MINDCAF le pouvoir d'autoriser ou non la délivrance d'un titre de propriété sur une parcelle de terrain. Compte tenu du fait que les populations autochtones se considèrent toujours comme garants principaux de la terre, les descentes des responsables du MINDCAF à travers sa délégation départementale sur le terrain offrent parfois des spectacles qui sont à l'origine des discordes et des litiges fonciers avec les populations locales. En effet la délégation départementale du MINDCAF a le pouvoir d'autoriser ou non l'occupation d'une parcelle de terrain même contre le gré des chefs coutumiers. Raison pour laquelle la plupart des chefs coutumiers s'insurgent contre l'action menée par les responsables de la délégation départementale du MINDCAF car ceux-ci ne font pas le travail qui est le leur parce qu'ils passent le temps à créer les problèmes aux populations. Par conséquent, ce ministère devrait même être dissout.

2.4.1.2. Le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain est chargé de la mise en œuvre de la politique nationale en matière de développement urbain et d'habitat. Il élabore et met ainsi en œuvre la politique de l'aménagement et du développement urbain. A savoir l'utilisation durable de l'espace et la préservation du cadre de vie humain. A ce titre, d'après le Décret N° 2012 /384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du MINHDU, il est chargé :

❖ En matière de développement urbain,

- De la planification et du contrôle du développement des villes ;
- De l'élaboration et du suivi de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de restructuration des villes ;

- De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de développement social intégré des différentes zones urbaines ;
- Les collectivités territoriales décentralisées intéressées ;
- De l'élaboration et de la mise en œuvre des stratégies de gestion des infrastructures urbaines.

❖ En matière d'habitat

- De la mise en œuvre de la politique d'habitat social ;
- De l'élaboration et de la mise en œuvre d'un plan d'amélioration d'habitat, tant en milieu urbain qu'en milieu rural ;
- De la définition et du contrôle de l'application des normes en matière d'habitat.
- Il assure la tutelle de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), des Projets et des Organismes concourant à l'aménagement des villes et de l'habitat.

Mais il en ressort non seulement des enquêtes de terrain mais aussi des nombreuses interviews que cette délégation est un outil qui n'est pas et n'a jamais été aux services des populations. En effet les populations affirment que lors de ses descentes sur le terrain, le MINDHU a toujours agi de manière à ce qu'elles ne bénéficient en rien des multiples expropriations foncières. Elle a beaucoup plus agi pour l'intérêt des plus forts à savoir l'Elite urbaine dans les fausses procédures d'escroqueries foncières et d'acquisition des terres. Dans la Commune de Mbankomo, les populations du quartier Nomayos II et du centre-ville de Mbankomo auraient pointé un doigt accusateur sur ces derniers qui ont pris le fallacieux prétexte de la mise sur pieds des structures publiques, qui n'aurait été en outre qu'un mécanisme pour s'approprier des terres. Il fallait qu'ils se créent un passage, une faille pour arriver à leurs fins. Cela relève de la gourmandise et d'un plan bien établi, relevant aussi d'une bonne organisation que les populations qualifient de faux et usage du faux mis en place par la complicité de l'élite urbaine et locale.

2.4.1.3. Le Ministère de l'Administration Territoriale (MINAT)

Selon le Décret N°2019/030 du 23/01/2019, portant organisation du Ministère de l'Administration Territoriale de l'article 1^{er} alinéa 2, ce ministère est responsable de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évolution de la politique du Gouvernement en

matière d'administration du territoire, de protection civile et du suivi des questions électorales.

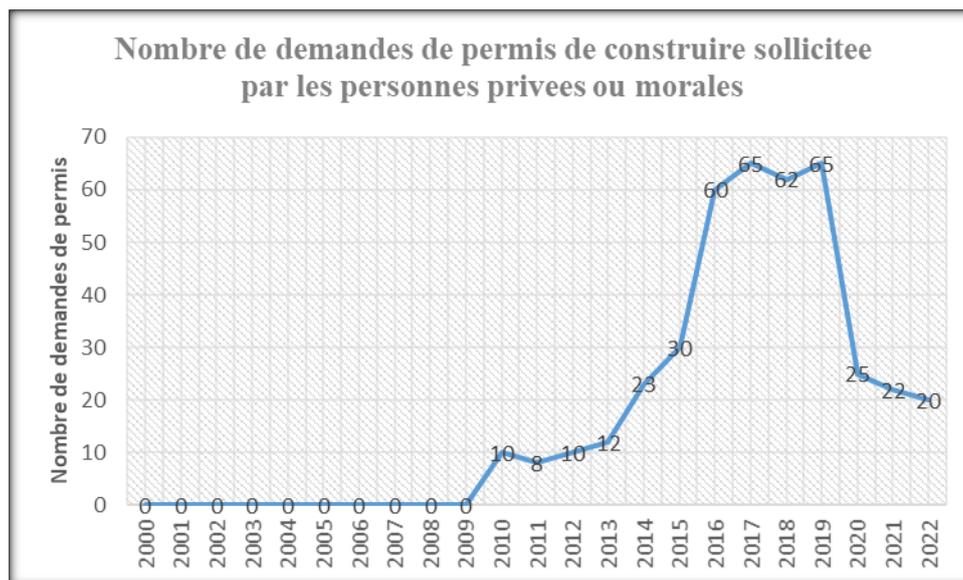
En matière foncière, le MINAT à travers le sous-préfet est chargé de faire régner la paix dans son unité d'administration. Il est le chef de terre et c'est lui qui gère les tribunaux coutumiers. Il gère aussi les problèmes et conflits fonciers dans son arrondissement et les transmet ensuite vers les tribunaux en fonction de la complexité et des répercussions de l'affaire. Il joue un rôle qui est d'une importance capitale dans la gestion foncière de la ville car aucune procédure d'immatriculation ne peut se faire en son absence. C'est lui qui reçoit les demandes d'immatriculation des terrains dans le cadre des immatriculations directes qui concernent les transactions entre individus. Le sous- préfet délivre les récépissés de dépôt des dossiers de demande de titre foncier, puis les transmet au service départemental des affaires foncières ; il préside également les travaux des commissions consultatives chargées de vérifier l'état du terrain à titrer ; de la proposition de l'attribution des concessions définitives de son ressort (Art du décret N° 76/166 du 27/4/1976) ; du suivi des activités des associations et des mouvements à caractère politique et de la prise en charge de la présidence de la commission administrative de délimitation cadastrale (Art 1 du Décret n° 76/097 du 01/3/1979) .

2.4.1.4. La Mairie de Mbankomo

Le Maire est le premier magistrat de sa ville. Il fait exécuter les lois, règlements et décisions transmis par la préfecture. Il joue le rôle d'ambassadeur ou de médiateur de la Commune auprès des pouvoirs publics et de tous les interlocuteurs (organismes publics, etc.) qui peuvent influencer sur le sort de la Commune. Depuis sa création, la Commune de Mbankomo a intégré la liste des acteurs et intervenants immédiats dans la gestion foncière au sein de l'Arrondissement. Par ailleurs la Mairie joue également un rôle fondamental auprès de sa population en délivrant les permis de bâtir. D'après les informations collectées auprès du chef service technique de la Commune de Mbankomo, la Commune a enregistré 412 demandes de permis de construire dans les années allant de 2010 jusqu'en 2022. En effet, au regard de ces données, sur 10 demandes de permis, 8 sont effectués par les migrants.

Au regard des données de la figure (15) ci-après, on remarque que de 2010 à 2014, on note une croissance en demande de permis mais pas de manière exponentielle parce que les populations ignoraient les procédures. Cependant, à partir de 2016, il y'a eu une campagne de sensibilisation qui a été lancée au niveau de la mairie et le taux de demande de permis a

presque doublé. On est parti de 30 demandes de permis en 2016 pour atteindre 65 en 2019. Entre temps, il est important de préciser qu'entre 2020 et 2022, il y a eu régression du nombre de demandes de permis parce que on a alourdi la procédure de délivrance d'une demande de permis et les prix du m² ont considérablement augmenté. On est quitté de 120 000, 150 000 jusqu'à 200 000 FCFA de nos jours, hormis ces frais, il s'ajoute les frais de commission qui ne sont pas à négliger. C'est ce qui rend donc difficile et décourage la plupart des migrants à s'acquitter de ces frais.



Source : Chef service technique de la Commune de Mbankomo, Août 2022.

Figure 15 : Evolution du nombre de demande de permis de construire dans la Commune de Mbankomo de 2000 à 2022.

Il est important toutefois de noter que ces données ne correspondent pas aux réalités de terrain car ceci est dû aux faites que la plupart des mises en valeur en termes de construction ne sont pas fait de manière règlementaire c'est-à-dire les migrants n'obtiennent pas le permis de construire avant d'engager les travaux. C'est pourquoi, on peut observer à partir des données de la (Planche 8) que dans certains quartiers, sur les maisons encore en chantier sont inscrites les croix, soit pour défaut de permis de bâtir, soit pour arrêt des travaux, soit pour obligation de dégager.

Planche 8: Croix de la Commune sur des maisons hors normes, signe d'un déguerpissement imminent



Photo 17: Sommaton d'arrêt des Travaux (A.T) au quartier Mbalngong



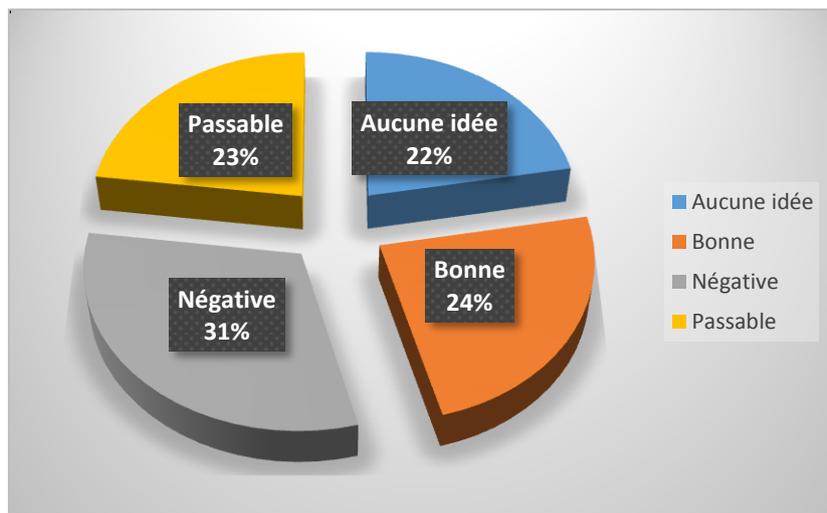
Photo 16: Situation de destruction dans le quartier Nomayos I

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

On peut observer sur cette planche 7, quelques cas de menaces de déguerpissement dans certains quartiers de la Commune de Mbankomo. La photo (16) est une sommaton d'arrêt des Travaux (A.T) pour défaut de permis de bâtir au quartier Mbalngong. Et La photo (17) est une situation de destruction du logement dans le quartier Nomayos I.

Il faut tout de même noter que, dans cette Commune les actions de la mairie sont assez limitées car la majorité des migrants enquêtés estiment que cette institution ne brille que par son inaction et son absence dans ces secteurs. Pour d'autres, la mairie de plus en plus s'érige en espion et en escroc. En effet, pour certains migrants, les actions de la mairie sont quasi inexistantes dans certains quartiers car il y'a pas de routes, pas d'infrastructures, pas de lotissement, etc.

Pour ces populations, cela n'est qu'un simple stratagème de la part des agents de la mairie car dans la plupart des cas, ces propriétaires terriens, après avoir « soudoyé » ces agents de la mairie, continuent les constructions sans aucune gêne au mépris de toutes les conséquences que cela peut avoir. On peut donc comprendre (figure 16) que 31% des migrants dans leur grande majorité évaluent négativement les actions de la municipalité dans leurs quartiers respectifs



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 16 : Appréciation des actions de la municipalité par les populations

Au vu de ces données de (la figure 16), on est tout de suite frappé par la proportion d'enquêtés qui jugent Passable (23%) les actions de la municipalité. Pendant ce temps, pour (24 %) d'enquêtés, ce sont des actions à féliciter voir bonnes. Ceci pousse donc à comprendre que chacun évalue les actions de cette municipalité en fonction de ses propres attentes, et non pas forcément aux attentes de l'Etat.

2.4.2. Les Autres Acteurs

2.4.2.1. Les autorités coutumières

Dans la conviction que la question de la terre passionne de plus en plus une pléthore d'acteurs et que cette dernière charrie de manière progressive l'esprit de ceux-ci, cette ressource est devenue un bien, un instrument précieux où la vente est devenue une activité lucrative. Ces acteurs quant à eux s'érigent également en promoteurs fonciers. A leur côté, on retrouve une pluralité de vendeurs irréguliers composée entre autres de lotisseurs clandestins et d'acteurs intermédiaires. Les autorités coutumières, sont impliquées dans le processus au niveau des différentes commissions consultatives dont elles sont considérées comme membres et qui sont présidées par le sous-préfet. Car dans la délimitation du périmètre urbain la loi a prévu qu'une notabilité locale soit membre de la commission. Les autorités coutumières interviennent aussi dans le règlement des litiges à la base et peuvent être appelées comme assesseurs dans les juridictions judiciaires.

Les chefs coutumiers et les lotisseurs particuliers sont également très influents. A ce titre, certaines tentatives de réforme de la législation en matière d'occupation du sol ne peuvent pas

réduire les pouvoirs des chefs de terre reconnus aujourd'hui sous l'appellation de chefs de groupement placés sous la tutelle du Ministre de l'administration territoriale.

Les terrains sont vendus par les chefs et occupants traditionnels sans titre de propriété et avec un certain nombre de statuts mal définis. Par ailleurs, selon les populations interviewées dont 60% environ, leurs interventions se situent parfois au-delà de ce que prévoit la loi. Les superpositions portent sur leurs actions par rapport à celles du sous-préfet aux niveaux de la constatation des droits et du règlement des litiges. Bien plus encore, ces derniers sont considérés par les populations comme étant des médiateurs directs avec les autorités et facilitateurs des multiples acquisitions de vastes superficies de terres.

2.4.2.2. Les lotisseurs populaires

Ce sont des promoteurs fonciers intervenant en marge de la légalité ou en dehors de tout cadre légal et réglementaire. Dans certains cas, les grands propriétaires font des opérations lucratives en spéculant sur la demande croissante en terrains urbains. Dans d'autres cas, les chefs traditionnels agissent dans plusieurs directions : ils cèdent le terrain ou en reconnaissent la propriété d'usage aux gens de leur groupe ethnique ; ils en acceptent l'expropriation pour cause d'utilité publique et vendent des parcelles au plus offrant.

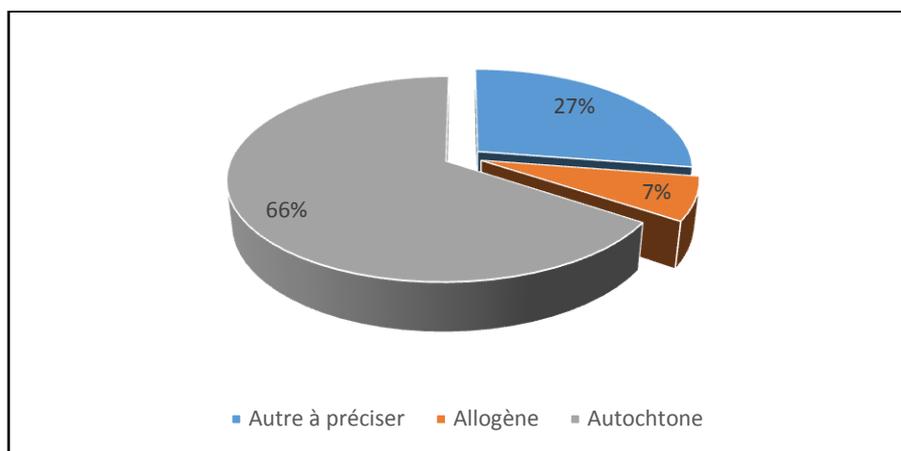
Toutefois, le découpage foncier échappe ainsi aux urbanistes, aménagistes voire aux pouvoirs publics et magistrats municipaux, et il en résulte très souvent le dysfonctionnement de la Commune.

Dans la Commune de Mbankomo, près de 20% de la population interviewée estime que ces lotisseurs opèrent dans la clandestinité et l'illégalité totale comme des émissaires, agissant dans l'ombre pour le compte de l'Elite de la place et des hauts fonctionnaires pour s'accaparer des vastes parcelles de terrain.

2.4.2.3. Les propriétaires terriens autochtones

Les propriétaires autochtones occupent une place prépondérante et très importante dans la commercialisation des terrains dans la Commune de Mbankomo. En effet, la plupart des propriétaires fonciers que nous avons approchés dans ces quartiers échantillonnés de Mbankomo avouent avoir acheté leurs parcelles auprès d'un autochtone. Ces derniers n'hésitent parfois pas à vendre des espaces inconstructibles qui sont en fait du ressort de l'Etat. Ces terrains sont vendus à des prix plus ou moins élevés, dans la majorité des cas sous le couvert du titre foncier mère qui englobe l'ensemble des parcelles. Ces autochtones se

jouent parfois de l'incrédulité de certains acheteurs qui sont souvent pressés par le besoin. Mais, il n'en demeure pas moins vrai que ces autochtones constituent les principaux pourvoyeurs de terrains aux migrants. En effet, on peut constater à travers la figure (17) que la plupart des propriétaires terriens migrants de ces quartiers ont eu accès à leurs parcelles par le biais de certains autochtones.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022.

Figure 17 : Les pourvoyeurs fonciers à Mbankomo

Comme on peut l'observer à partir de la figure 17, la plupart de ces transactions (soit 66%) ont été faites entre les requérants fonciers et les propriétaires terriens autochtones. De plus, 27% des propriétaires affirment avoir acheté leur parcelle chez d'autres acteurs, il s'agit en l'occurrence des notaires (la voie la plus sécurisée) et des agents immobiliers. Notons également que 7% des propriétaires ont acheté leur parcelle chez des allogènes.

2.4.2.4. Les Clandestins

Ils sont pour la plupart des acteurs cachés ou discrètement recrutés et mandatés pour morceler des terrains dont ils ne sont pas propriétaires ou ne jouissent d'aucun droit de regard. La plupart de leurs actions porte préjudice aux prétendus ayant droit ou aux potentiels acquéreurs de terrains. 23% de ces clandestins sont beaucoup plus connus dans tous les quartiers de la Commune. En effet, ces quartiers disposent encore des espaces vides considérés par les acquéreurs comme la matière première dont ils ne pourront aucunement s'en passer.

2.4.2.5. Démarcheurs ou facilitateurs

Les démarcheurs sont en passe de devenir un véritable corps de métier à Mbankomo face à la carence des agences immobilières formelles et compte tenu de la densité des transactions

foncières. Entre l'offre et la demande grandissante, le rôle d'intermédiaire s'avère important (KANA et al. 2010). Dans la plupart des cas, ces acteurs sont des amis, frères, ou même voisins du vendeur. Les données collectées sur le terrain dans les quartiers de Mbankomo montrent que ces acteurs sont aussi motivés par le souhait de persuader ou de dissuader les propriétaires terriens, déclenchant à leur profit un processus d'accumulation d'influence efficace.

2.4.2.6. Les Géomètres

Au regard des observations et des résultats issus des enquêtes de terrain, les litiges fonciers, les conflits fonciers et appropriation des terres sont liées à l'incompétence de certains géomètres. En effet, le constat que l'on fait relève de l'absence de la triangulation entendu comme référentiel de base de levé topographiques qui entraîne des bornages assis sur des coordonnées arbitraires ; ce qui rend d'ailleurs le positionnement de certaines parcelles illusoire conduisant ainsi à des chevauchements tant à l'intérieur des titres fonciers et bien d'autres. Les quelques géomètres approchés dénoncent le protectionnisme de certains ainés ainsi que leur égoïsme. En plus de cela les populations pointent un doigt accusateur sur l'ordre national des géomètres comme étant les plus corrompus et complices des hauts dignitaires de l'administration et de l'élite dans les transactions foncières.

Selon ces populations, il est à tort de ne pas relever non seulement que les géomètres clandestins ou non assermentés se livrent à de telles pratiques, mais aussi toute une organisation relevant de l'ordre national des géomètres qui s'allient aux autorités et élites pour leur faciliter la tâche dans ce qu'elles appellent escroquerie foncière. Cette pratique prend de l'ampleur dans les quartiers Mbalngong et Nomayos II où certains géomètres assermentés ont participé aux appropriations illicites de nombreuses parcelles de terrains.

De manière générale, environ 15% de la population interrogée estiment que les géomètres sont parfois complices et même responsables des conflits fonciers, litiges fonciers et escroqueries foncières. Mais de nos jours, ils sont de plus en plus impliqués dans le processus d'appropriation des terres dans la Commune de Mbankomo qui ne cesse d'être croissant. Car ceux-ci sont corrompus et lorsqu'ils font les descentes de terrain, les délimitations se font non seulement de manière arbitraire mais aussi sans état d'âme. Cette situation alimente de plus en plus les conflits et litiges fonciers et accélère également le phénomène de marginalité ; car les populations dépossédées de leurs parcelles de terres migrent vers les zones dites inconstructibles cherchant ainsi un abri où squatter.

2.4.2.7. Les Squatteurs

Toute personne qui occupe une parcelle ou encore un terrain sans droit légal d'occupation est considéré comme un squatter. Toutefois, vu les procédures administratives compliquées et coûteuses comme l'affirment les chefs de quartiers, vu également la cherté du terrain au niveau des espaces lotis ; ces derniers n'ont pas d'autre options que de recourir à des moyens de contournement. On les retrouve beaucoup plus dans les quartiers de la Commune de Mbankomo. Car l'offre en matière foncière y est encore grande dans cette zone.

Dans le cas de certains terrains non occupés et mal surveillés qui appartiennent le plus souvent au domaine privé ou public de l'Etat ou au domaine national ; dans certains secteurs délaissés ou laissés pour compte, souvent dites impropres, l'appropriation se fait quasiment de façon progressive. Le squatter occupe d'abord temporairement et de façon tout à fait précaire le terrain, puis ce dernier s'enhardit dans le cas où il ne constate aucune réaction par la suite et se construit un abri, qu'il « durcifie » au fur et à mesure de ses possibilités, s'il ne rencontre pas de contrainte ni d'opposition des pouvoirs publics ou des propriétaires dudit terrain ou parcelle. Les populations interviewées ici estiment que cette pratique est récurrente dans le quartier Nomayos I et II où on rencontre beaucoup plus de squatteurs qui restent toujours en alerte attendant soit la présentation du propriétaire légitime soit le passage ou la venue d'un quelconque projet pour se retrouver indemnisé sur un espace qui n'est aucunement le leur. Pour eux cela ça relève des fraudes et d'escroqueries foncières puisqu'il s'agit là d'un moyen d'appropriation des terres issues de la mauvaise gestion foncière. La photo suivante met en évidence une situation de squat à Mbankomo.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Photo 18: Situation de Squat à Mbankomo

La photo ci-dessus met en exergue une situation de squat. Ce squatteur occupe un espace sur lequel on observe un chantier abandonné et y pratique de la mécanique automobile appartenant à un tiers selon le chef de quartier le propriétaire n'a plus jamais montré son visage il y'a plusieurs années maintenant.

2.4.2.8. Les Associations

Dans la Commune de Mbankomo, les associations s'érigent en acteurs clés dans les questions foncières. Les données collectées sur le terrain ont montré que ces groupes sont de plus en plus impliqués dans les processus d'accès au foncier dans ces quartiers.

En effet, 70% de migrants soit la majorité contre 30% des migrants touchés déclarent faire partie d'une association. Ces associations sont prononcées et diversifiées car selon les migrants, il s'agit dans la plupart des cas des associations d'entraide mutuelle, de groupes de tontines, de groupes d'aide au développement, des activités génératrices de revenus, des comités de vigilance, des associations religieuses et des associations de quartier, etc.

Par ailleurs, dans certains quartiers enclavés comme Nomayos II, Angok et certains secteurs du centre-ville de Mbankomo où les problèmes communautaires comme le manque d'eau, absence d'électrification, absence de voie d'accès se font ressentir, tout ceci laisse envisager un éveil de conscience collective. Les migrants sont très motivés et sollicitent davantage des services d'accompagnement pour sortir de leur état d'isolement actuel et trouver des solutions à leurs besoins qu'ils jugent très nombreux et pressants. C'est dans ce contexte que plusieurs groupes associatifs s'érigent parfois en acteur clé dans la quête à la terre dans ces espaces.

Vu sous un autre prisme, l'avantage de faire partie d'une association est aussi lié au fait que ses membres ont souvent des profils assez variés et il y a une possibilité de complémentarité entre tous et toutes. Ainsi, dans ces associations, lorsqu'un ou plusieurs membres formulent le souhait d'entrer en possession d'un lopin de terre, c'est toute l'association qui s'active afin que cela se réalise. Chaque membre use de ce qu'il a de mieux (relation, conseils voire même « réseau », etc.) afin d'aider le requérant.

Plus loin, Il existe aussi au sein de ces associations des initiatives permettant aux plus démunis d'accéder à un lopin de terre (ce que l'on pourra appeler coopérative d'habitat). Il s'agit des tontines spéciales qui permettent au bénéficiaire de pouvoir s'acheter un lopin de terre. Ainsi, les cotisations qui se déroulent tous les mois apparaissent comme une source

CONCLUSION

Dans ce chapitre, il était question d'analyser les enjeux fonciers et d'identifier les acteurs impliqués dans le processus d'accès à la terre des migrants à Mbankomo. Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle l'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo constitue pour la plupart des acteurs un signe de réussite sociale car avoir un terrain revient à consolider son assise économique, à renforcer son train de vie au quotidien et assurer sa sécurité quotidienne. En effet, quand bien même le foncier soit un signe de réussite sociale pour les populations, il apparaît tout aussi comme un enjeu socioéconomique, culturel et même stratégique. Cependant, il faut également relever que du point de vue culturel, le foncier est pour les autochtones un patrimoine ancestral qui doit être conservé et doit se transmettre de génération en génération. En ce qui concerne les enjeux socio-économiques, l'accès à la terre constitue pour les migrants un acquis social, un moyen d'intégration au sein des communautés et une richesse matérielle. Et l'enjeu stratégique de la terre, qui est constitué des logiques concurrentielles dont l'espace un enjeu devenu un jeu. En plus de ceci, on a une variété d'acteurs impliqués dans ce processus d'accès à la terre qui sont repartis en deux catégories parmi lesquelles les acteurs étatiques et les acteurs non étatiques.

CHAPITRE III :

LES FACTEURS DE L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO.

INTRODUCTION

Ce chapitre traite des déterminants de l'accès des migrants à la terre dans la Commune de Mbankomo. En effet, plusieurs facteurs parmi lesquels les facteurs politico-administratifs, socio-économiques et culturels tendent à expliquer la ruée des migrants dans la course pour l'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo. Il est donc question dans ce chapitre de présenter chacun des déterminants qui justifient l'accès des migrants ou ruée des migrants dans la pratique foncière à Mbankomo.

3.1. LES FACTEURS POLITIQUES ET ADMINISTRATIFS.

3.1.1. Les problèmes de gouvernance.

La gouvernance foncière est l'ensemble des structures politiques et administratives et des processus par lesquels les décisions relatives à l'accès et à l'utilisation des ressources foncières sont prises et exécutées, y compris la façon dont les conflits fonciers sont réglés.

Il n'est donc pas rare que dans ce secteur, l'on pointe du doigt des maux que l'on retrouve également dans d'autres secteurs comme la corruption, l'opacité, les lenteurs et l'inefficacité administratives. Ce diagnostic traduit ici l'importance des questions de gouvernance en matière foncière et donc la nécessité de se pencher sur les manquements relevés au plan de l'efficacité, de la transparence, de l'équité, et de la légalité.

3.1.2. Le Cadre réglementaire en matière foncière mal appliqué dans les zones périphériques.

Au Cameroun l'accès à la terre est encadré par à un certain nombre de textes qui sont contenus dans un recueil de loi, ordonnances, arrêtés et décrets qui organisent le foncier au Cameroun. Lorsque l'homme migre comme le stipule le préambule de la Constitution du Cameroun, il est libre de s'installer là où il veut à condition qu'il soit accepté et intégré au sein de la communauté qui l'accueille. Par ailleurs, étant donné que seul l'Etat est le gardien des terres, lorsque celles-ci ne sont pas encore immatriculées, elles sont une propriété de

l'Etat. Ainsi, c'est simplement dire que le cadre réglementaire mal appliqué en matière de gouvernance foncière au Cameroun justifie le fait que plusieurs parcelles de terrains ne soient pas encore immatriculées à Mbankomo.

Les informations recueillies auprès du Chef Service des Affaires Foncières de Ngoumou, font état de ce que 30 à 40% des migrants ne respectent pas le cadre règlementaire qui régit le régime foncier et domanial dans le processus d'accès à la terre a Mbankomo du fait du pouvoir financier dont dispose certains et bien plus. L'encadré ci-après met en exergue une situation d'accès à la terre à Nomayos II.

Encadré 2 : Situation d'accès à la terre vécue à Nomayos II

Il s'agit d'un monsieur au nom de ... qui est originaire de la région de l'Ouest et s'est approprié un lopin de terre à Nomayos II. Ce qui n'est pas normal et proscrit par le régime foncier. Car d'après la loi foncière, on n'achète pas un terrain non immatriculé à défaut de cela on fait une concession et non une immatriculation directe. 01 septembre 2022 à 14h33

Source : Chef Service des Affaires Foncières de Ngoumou

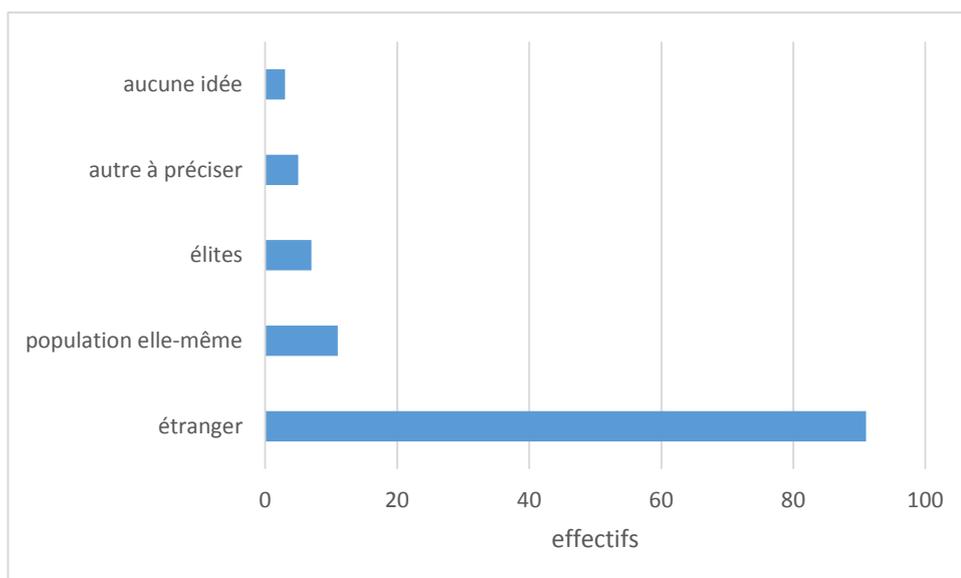
En effet, dans ce cas de figure sont considérées comme première catégorie de migrants externes ces personnes qui sont par ailleurs des fonctionnaires ou des hauts cadres qui ont été affectées pour des raisons de services, qui sont parties soit de leur lieu d'affectation, soit venant d'une autre région du pays et du fait de cette nouvelle promotion dans la ville se sont établies et ont profité de l'opportunité pour s'acquérir une parcelle de terre. Comme deuxième catégorie de migrants externes, nous avons beaucoup plus les déplacés de la crise anglophone qui sont environ 40 à 45% dans la Commune de Mbankomo et qui sont principalement représentés dans les quartiers tels que Mbalngong, Angok, Nomayos I et Nomayos II. Ces migrants partis de leur région d'origine, pour la plupart nantis ce sont appropriés les espaces pour s'établir et les ont mis en valeur. Plus loin, on a aussi les migrants internes. Cette catégorie est celle qui viennent soit d'un village voisin ou d'un quartier proche de Mbankomo et qui, du fait de la saturation foncière dans leur localité et de l'opportunité offerte en matière d'accès à la terre à Mbankomo se sont rués dans cette localité pour s'y établir. La deuxième forme de migrants internes est constituée les personnes victimes d'un déguerpissement ailleurs du fait de la mise en œuvre d'un certain nombre de projets de développement.

3.1.3. Le laxisme des dirigeants en charge de la gestion foncière : une opportunité saisie par certains migrants pour accéder à la terre

Dans la Commune de Mbankomo, le chevauchement des compétences, soit le laxisme des gestionnaires publics est une occasion d'accès à la terre de certains migrants. Les institutions telles que la Commune, les acteurs du cadastre et ceux de l'urbanisme ne sont pas de commun accord dans le processus de mise en œuvre des projets d'ordre public. Ces organismes fonctionnent de manière indépendante les uns des autres. La conjugaison des facteurs tels que le laxisme des dirigeants, le chevauchement voire le conflit des compétences et l'irresponsabilité de certains acteurs, conduisent à l'appropriation des espaces de manière illégale par certains migrants.

Dans ce cas de figure, on évoque ici la politique du laisser-faire de l'Etat. Au lendemain des indépendances, l'Etat camerounais, en procédant à la transformation juridique du foncier, voulait restructurer les conditions sociales, institutionnelles, et économiques d'acquisition de la terre, afin que l'accès au sol ne soit plus lié au statut social de l'individu, mais à la seule capacité de mise en valeur du terrain. Cependant, la cohabitation de deux régimes fonciers qui entraînent souvent des chevauchements, rend l'Etat impuissant à appliquer ces textes parce qu'il est le plus souvent confronté aux hostilités de la population qui, de façon illégale, continuent d'occuper la terre, surtout quand il est souvent question d'entreprendre des opérations d'aménagement urbain. Ce laxisme s'observe au niveau des lotissements privés. Dans ce paramètre, il ressort des résultats des enquêtes que les géomètres sont les premiers complices de l'occupation anarchique car les lotissements privés se font dans l'irrespect des normes d'urbanisme. Par ailleurs, au niveau de la production de l'espace, les agents municipaux ont implémenté une forme de corruption caractérisée par la complaisance et la partialité. En effet, dans la Commune de Mbankomo, la production de l'espace est marquée par un laisser-faire. Des constructions hors normes poussent dans la zone périurbaine sans aucune intervention des services municipaux.

Au vu de la croissance sans cesse évolutive des occupations hors normes dans la Commune de Mbankomo, et le laisser faire des pouvoirs publics, on peut dire qu'il y'a un manque à gagner de la part de l'Etat dans ces situations. On serait même tenté de dire que les pouvoirs publics devraient reconnaître leur incapacité à fournir suffisamment de terres et de logements à une population de plus en plus dynamique. C'est ce qui justifie donc à travers la figure 19 ci-après la présence de certains étrangers migrants venus des autres régions dans la zone.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022.

Figure 19 : Acteurs qui s'approprient le plus de terre à Mbankomo

On observe à partir de la figure 19 que ceux qui s'approprient le plus des terres à Mbankomo sont pour la plupart les étrangers (91) qui sont les migrants qui viennent des autres régions du pays, suivi des populations elles-mêmes (11) qui par ailleurs pourrait être la population autochtone en suite les élites (7) et en fin les autres à préciser.

Une source approchée de la Mairie de Mbankomo a effectivement reconnu que malgré l'occupation illégale des terrains dans cette Commune, on observe tout de même un calme relatif et de moins en moins des réclamations de la part de ces nouveaux acquéreurs. Cette autre manière d'appréhender l'occupation foncière illégale confirme effectivement le constat qui avait déjà été fait par ASSAKO ASSAKO (1999) qui montrait que le désordre urbain est largement bénéfique. En procurant des logements et terrains aux masses urbaines, cette forme d'occupation contribue à assouvir les frustrations qui auraient pu aboutir à des violentes revendications sociales. Par ailleurs, il reconnaît qu'en procédant ainsi, on pose un préalable dûment accepté, que le désordre urbain, aux niveaux immobiliers et professionnels, est une réalité qu'il faut assumer et non occulter, comme cela a été fait jusqu'ici. À ce titre, les notions d'anarchie urbaine, d'urbanisation spontanée ou de secteur informel urbain méritent d'être reconsidérées.

3.1.4. Le problème de véritable transfert des compétences aux collectivités territoriales décentralisées en matière de gestion foncière

En 2004, la politique de la décentralisation au Cameroun prévoyait que l'État devrait transférer certaines compétences de la gestion de l'affaire publique aux collectivités territoriales décentralisées. Ce qui aurait pu constituer une opportunité dans la modernisation du secteur foncier local.

Cependant, parmi les nouvelles compétences attribuées aux collectivités locales, celles relatives à la gestion du foncier a été clairement définies. Mais l'idée serait d'aller au-delà de l'allègement des procédures de délivrance des titres fonciers qui prennent énormément de temps et de prendre en compte la gestion foncière dans son ensemble puisque d'autres questions pertinentes (acquisitions des terres, accaparement des terres, expropriations, gestion des conflits...) restent très centralisées. L'opportunité constituée par la décentralisation aurait permis de rectifier ces manquements à travers la dotation des compétences foncières aux Communes. Mais malgré tout, l'on constate que le problème de transfert des compétences en matière foncière selon les dispositions du code général des collectivités territoriales décentralisées, justifient également la ruée des migrants de plus en plus dans la Commune de Mbankomo. La présente étude estimée à 40% dans les quartiers tels que Mbalngong, Nomayos I et Nomayos II etc, se justifie par le fait que la gestion ou la centralisation de la gouvernance foncière pousse les populations qui partent d'un point à un autre à s'approprier les terres. Il est de ce fait déplorable de constater que la décentralisation a été un instrument au service de certains acteurs comme un moyen facilitateur pour eux d'aller au-delà des logiques et règles que revêtait cette dernière pour s'approprier de vastes portions de terres.

Dans la région du Sud Cameroun par exemple, l'importance que les populations locales accordent aux questions foncières se matérialise par le fait qu'ils matérialisent les frontières de leur chefferie et les terres sont classées dans diverses catégories, selon leur affectation et le droit qui les régit.

3.1.5. La dualité dans les modes d'accès à la terre : un avantage à l'accès des migrants à la terre

Dans la Commune de Mbankomo, le jeu ou la guerre entre le droit foncier traditionnel et le droit moderne ou positif qui ne cesse de se répandre avec l'arrivée des grands projets tels que l'élargissement de l'autoroute Yaoundé- Douala, a ouvert la voie à certains migrants (opérateurs économiques) qui se sont rués du côté de Mbankomo afin de s'approprier de

vastes portions de terrains. Cette guerre qui s'est conclue par de nombreux déguerpissement était dû selon 35% des populations enquêtées aux pressions des migrants opérateurs économiques venus des régions en crise (Nord-Ouest et Sud-Ouest) qui ont tiré profit pour s'approprier les vastes parcelles de terrain telles qu'observées à Nomayos II, Nomayos I et Mbalngong. Cela est visible à travers les mises en valeurs à caractères économiques telles qu'observées sur la planche 9 ci-après. L'encadré 3 ci-dessous témoigne en effet les propos relayés par un Autochtone au centre-ville de Mbankomo suite à l'état de la situation.

Planche 9: Mises en valeur à caractère économique



Photo 20: une boutique de brocante située à Nomayos I



Photo 19: une mini boulangerie ou supérette à Mbalngong



Photo 21: Une micro finance située à Nomayos II

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La planche 9 montre qu'à Mbankomo les mises en valeur des migrants sont aussi à caractère économique. En effet, on peut observer sur la photo (19) une boutique de brocante située à Nomayos I, une mini boulangerie ou supérette à Mbalngong sur la photo (20) et une micro finance à Nomayos II pour ce qui est de la photo (21).

Encadre 3 : Propos relayés par un Autochtone au centre-ville de Mbankomo

Aujourd'hui, presque la majorité des populations qui vivent dans ce quartier et même dans la quasi-totalité de Mbankomo sont les bamiléks, suivi des anglophones et les ressortissants des autres tribus. Ce sont eux qui mettent le plus en valeur les parcelles à travers la construction des maisons résidentielles, des Ecoles privées, les Hôtels, les Centre de Santé et certaines maisons à caractères locatifs. 14 Août 2022 à 10h45

➤ **Une considération traditionnelle du domaine national**

Dans la Commune de Mbankomo, la considération traditionnelle du domaine national est un moyen propice pour les migrants. En effet, ceux-ci s'associent à certains chefs de blocs ou de quartiers qui sont entre autres les facilitateurs pour s'approprier les terres. Selon eux, la terre appartient aux ancêtres, et par conséquent à la communauté. C'est un élément de cohésion sociale et ne saurait être « nationalisé ». S'estimant lésées, les collectivités coutumières marquent leur désapprobation à toute réforme visant une éventuelle nationalisation de leurs terres.

➤ **Une considération moderne du domaine national**

La considération moderne du domaine national est également un avantage pour les migrants. Parce que, le domaine national tel que prescrit ici n'est pas toujours pris en compte car certains migrants, qui parfois sont nés avant la loi 1974, en profitent pour avoir accès à la terre. Compte tenu du fait que la réforme foncière et domaniale de 1974 a mis sur pied un certain nombre de dispositif de règles régissant l'exploitation ou l'occupation des terres du domaine national, le texte de base ici est l'ordonnance n°74/1 du 06 Juillet 1974 fixant le régime foncier, de laquelle on retient que pour être propriétaire, il faut être en possession d'un titre foncier. Pour ce fait, il en découle 2 remarques ;

- ✓ Les terres du domaine national n'appartiennent pas à ceux qui les occupent où les exploitent ; ils n'ont sur elles aucun droit de propriété, qui n'est conféré qu'aux titulaires d'un titre foncier délivré au terme d'une procédure d'immatriculation.
- ✓ Le droit de jouissance et le droit d'usage sont conférés aux occupants du domaine national qui jouissent d'une indemnité en cas de déguerpissement et d'une répression des atteintes à leur jouissance émanant des tiers.

Il est également à noter que le problème de la parenté foncière aujourd'hui est dû au fait que les disputes entre les familles ou communautés au niveau de l'héritage sont une opportunité pour les migrants de s'appropriier l'espace et de s'investir. Dès lors que ces derniers s'approprient ces espaces, ils les immatriculent en utilisant les moyens financiers pour les uns et pour d'autres leur statut social.

3.1.6. L'efficacité de l'action administrative mis à mal du fait d'un déficit de planification.

Généralement, le problème du foncier est aussi celui de la maîtrise de l'espace par les pouvoirs publics. Or seule la planification rigoureuse peut garantir cette maîtrise de l'espace. Mais, le déficit de planification dans ce cas est également un moyen pour les migrants de s'approprier l'espace. Car celui-ci va créer un désordre et les migrants vont s'en servir pour accéder aux terres parce qu'ils disposent des moyens financiers.

3.1.7. Les problèmes liés à la qualité et l'accessibilité de l'information foncière.

La documentation cadastrale et domaniale se trouvant dans des conservations foncières est souvent lamentable. Le constat fait par la Banque Africaine de Développement (BAD) est le suivant : *« à l'image des archives du cadastre, les conservations foncières sont, comme celle de Yaoundé, dans des locaux inadaptés, mal entretenus, non sécurisés, et très mal équipés en mobiliers de rangement. Près de 50 000 dossiers de titres fonciers et registres fonciers du Mfoundi sont enliassés, stockés et manipulés par quatre agents dans des locaux non climatisés, mal éclairés et mal aérés n'excédant pas 30 m² de superficie. La destruction des documents par incendie, humidité et eaux de pluie et de ruissèlement est permanente »*

En effet pour la grande majorité des populations, l'accès à l'information est nécessaire non seulement pour la sécurisation des transactions foncières, mais aussi pour accompagner les pouvoirs publics dans leurs différentes options en faveur d'une gestion/occupation rationnelle de l'espace.

3.1.8. L'équité et le respect de la légalité qui demeure un défi

L'équité renvoie à une forme de justice ou d'égalité de traitement. Ainsi, l'insuffisante prise en compte du rôle, des besoins et des intérêts des communautés locales constituent un facteur d'iniquité. Surtout, dans sa conception actuelle, le titre foncier est décrié par plusieurs comme étant l'instrument d'une course folle à l'occupation des terres en zone rurale et périurbaine, qui profite essentiellement aux plus nantis.

En ce qui concerne les applications liées au titre foncier, il est à noter que les qualités qui lui sont attribuées dépendent du respect des règles de bonne gouvernance. Or, le constat général est que les administrations foncières sont des lieux privilégiés du clientélisme. La lourdeur et la complexité de la procédure, les enjeux économiques de la terre sont également à l'origine des abus de pouvoir. Les systèmes inappropriés de gestion des terres entravent la bonne gouvernance par la facilitation de la corruption de l'administration foncière. Ce cas est beaucoup plus le propre des migrants internes car ces derniers s'expriment en langue locale, ce qui est un atout pour eux contrairement aux migrants externes qui n'est pas leur propre.

3.1.9. Le problème de la mise à jour de la mappe foncière cadastrale

Aujourd'hui, avec le phénomène de la numérisation du cadastre foncier, on s'aperçoit que la vétusté de la mappe foncière fait problème parce que certaines parcelles acquises par les migrants se retrouvent étant des parcelles génératrices de conflits. Du coup, il faudrait une numérisation du cadastre foncier pour pouvoir éviter les conflits et les litiges fonciers, ou même les doubles ventes et les appropriations de nom. Par ailleurs, suite au caractère vétuste de la mappe foncière cadastrale qui date de longtemps, une révision de la mappe foncière résoudrait le problème d'un accès facile et beaucoup plus légal des migrants à la terre à Mbankomo. Cependant, le problème de la mise à jour de la mappe foncière cadastrale a ouvert la voie aux appropriations de tous genres, aux modes d'accès beaucoup plus illégaux. Raison pour laquelle on retrouve à la fois les migrants internes et externes qui du fait du problème de la mappe foncière se sont retrouvés en train de s'approprier les espaces non immatriculés et ont surfé dessus pour les immatriculer. Et les personnes ne disposant pas de moyens financiers pour immatriculer ces espaces vus les lenteurs, les ont rapidement mis en valeur et d'autres en ont fait des mises en valeur à caractère économique.

3.2. LES FACTEURS SOCIOECONOMIQUES DES MODES D'ACCES A LA TERRE A MBANKOMO

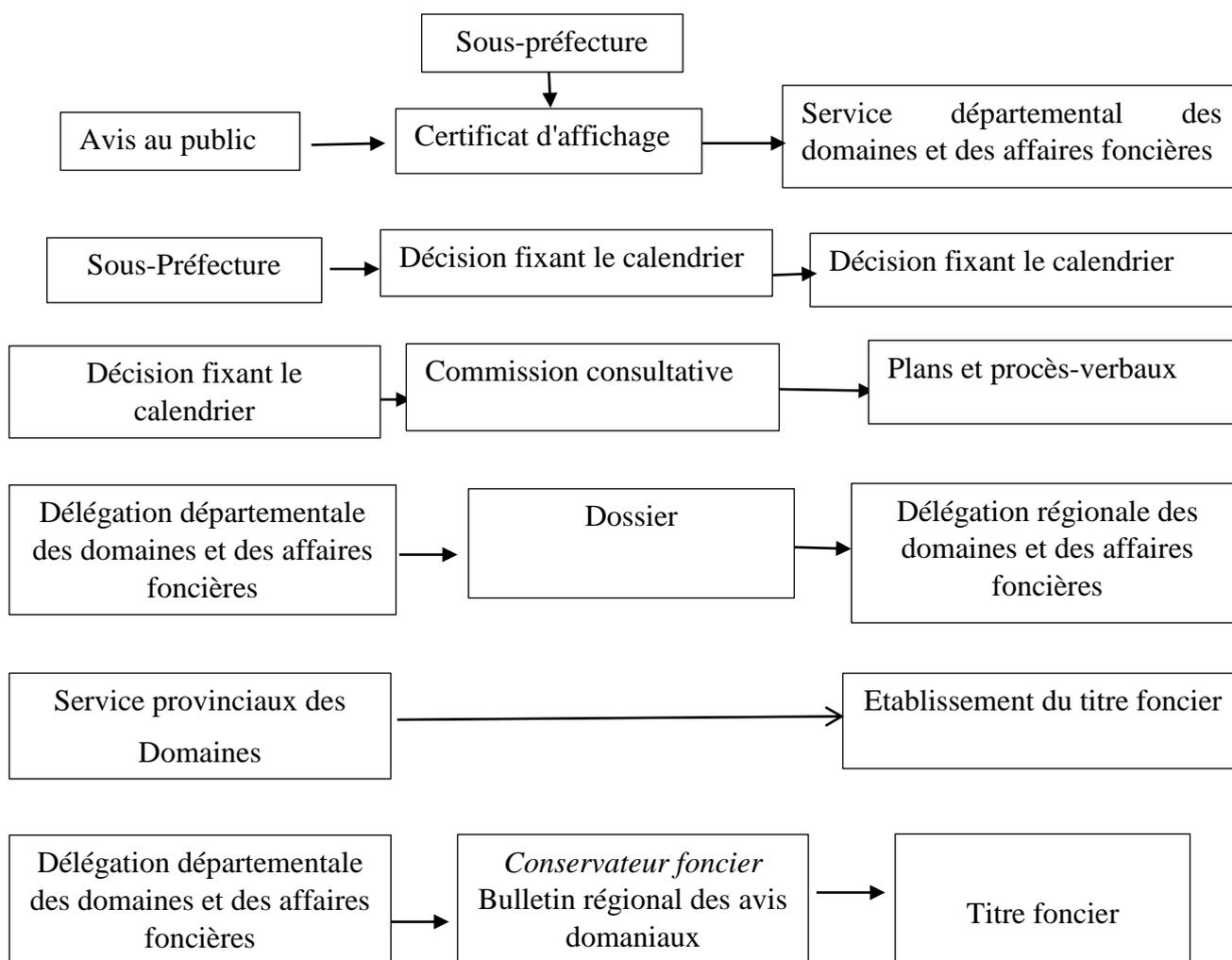
L'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo présente une pléthore de facettes sur le plan socioéconomique qui par ailleurs rendent vulnérables les populations migrantes qui y vivent. Parmi elles, nous pouvons nous appesantir sur la croissance démographique corollaire d'une rapide croissance spatiale et sur la pauvreté des populations.

3.2.1. Les procédures d'établissement du titre foncier longues et coûteuses.

La législation foncière camerounaise a adopté le titre foncier comme l'unique moyen d'accéder à la propriété foncière. L'une des plus grosses préoccupations pour les populations à l'heure actuelle dans les milieux urbains et périurbains, c'est l'accès au titre foncier. Malgré la réforme de 2005, l'obtention du titre foncier est qualifiée de « parcours du combattant ».

En pratique, il est presque impossible, sauf corruption de respecter le délai de six (06) mois prévus pour la délivrance du titre foncier. En conséquence, des procédures restent pendantes après plusieurs années et des demandes sans suite officielle CEW (2014). Selon la BAD (2008), les difficultés d'accès à la propriété foncière proviennent de l'absence d'une politique volontariste. Elle considère que « le rythme de délivrance des titres fonciers stagne à 1000 titres fonciers/an dont un bon pourcentage fait l'objet de litiges ».

Cette procédure d'immatriculation est d'avantage ardue au regard des prix vraisemblablement exorbitants auxquels s'opposent les requérants. Officiellement, elle n'entraîne pas de frais, sauf pour le bornage et d'autres dépenses ordinaires (timbres, enregistrements, etc.). Mais seulement, cette procédure d'immatriculation a été une facilitée pour certains migrants externes beaucoup plus originaire des régions du Nord - Ouest et du Sud-Ouest qui sont arrivés à Yaoundé et se sont transformés en facilitateurs parce que d'aucun détenaient un pouvoir financier. Dans la Commune de Mbankomo, ces migrants promettaient aux populations disposant des terres et n'ayant pas des moyens pour les immatriculer de le faire à leur lieu et place parce que parfois même tant que grands opérateurs économiques pour les uns et pour d'autre usant des moyens relationnels, ils se sont érigés en facilitateur et en financier. Environ 60% des populations déclarent avoir abandonné leurs dossiers faute de moyens ; d'autres en revanche déclarent avoir payé plusieurs centaines de mille pour obtenir la descente de la commission consultative aux fins de constat de l'occupation et de la mise en valeur des terrains. Par ailleurs, il est à noter que cette procédure d'immatriculation a été un moyen crucial pour ces migrants de s'accaparer les parcelles de terres. La figure 20 met en exergue la nouvelle procédure de délivrance de titre foncier au Cameroun depuis décembre 2005.



Source : Njomgang Henri, MINDCAF,

Figure 20 : Nouvelle procédure de délivrance du titre foncier depuis décembre 2005

La figure 20 ci-dessus présente précisément la nouvelle procédure du dossier de demande d'un titre foncier au Cameroun. De ce fait, Il est évident que l'obtention du titre foncier est nettement plus facile après la réforme du 16 décembre 2005 du fait du raccourcissement de la procédure et surtout par la réduction du nombre d'intervenants et non des moindres. Ce schéma a été conçu par Njomgang Henri un Expert-Géomètre du MINDCAF. Mais qu'à cela ne tienne, nous constatons de plus en plus que de nos jours malgré le raccourcissement des procédures et la restriction des nombres d'intervenant la lenteur récidive dans la procédure.

En plus de cette simplification des procédures, la somme à déboursier pour la descente de la commission consultative est depuis le décret ministériel de 2016 (Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement

de la commission consultative en matière foncière et domaniale), officiellement définis d'après les tableaux 3 et 4. Il en est de même pour les frais relatifs aux bornages (figure 21).

Au préalable, il revient aux différents présidents de commission (sous-préfets) de fixer un montant à verser par le requérant (le tableau 3) pour la descente sur le terrain de cette commission et les activités de bornage y afférentes. Les enquêtes de terrain ont révélé que certains sous-préfets profitaient de cette liberté pour imposer des montants énormes à tous ceux qui sollicitaient les services de cette commission

Tableau 3 : Tarifs journaliers officiels attribués aux membres de la commission consultative

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

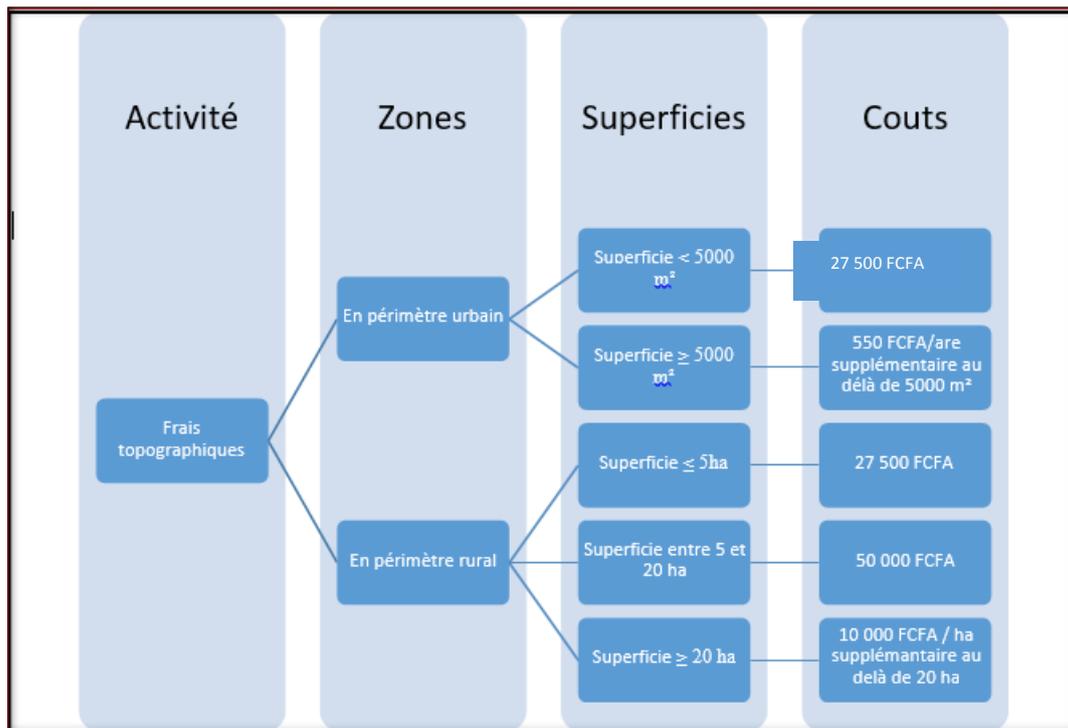
Source : Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016

On observe que le tableau 5 ci-dessus met en exergue les différents membres de la commission consultative en charge de la gestion foncière ainsi que le montant journalier à percevoir par chacun d'eux déboursé par le requérant qui sollicite les services. Cependant, il convient également de préciser que les modalités de bornage de terrain varient en fonction des activités, des zones et des superficies (tableau 4).

Tableau 4 : Durée moyenne des opérations de bornage en fonction des superficies

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

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

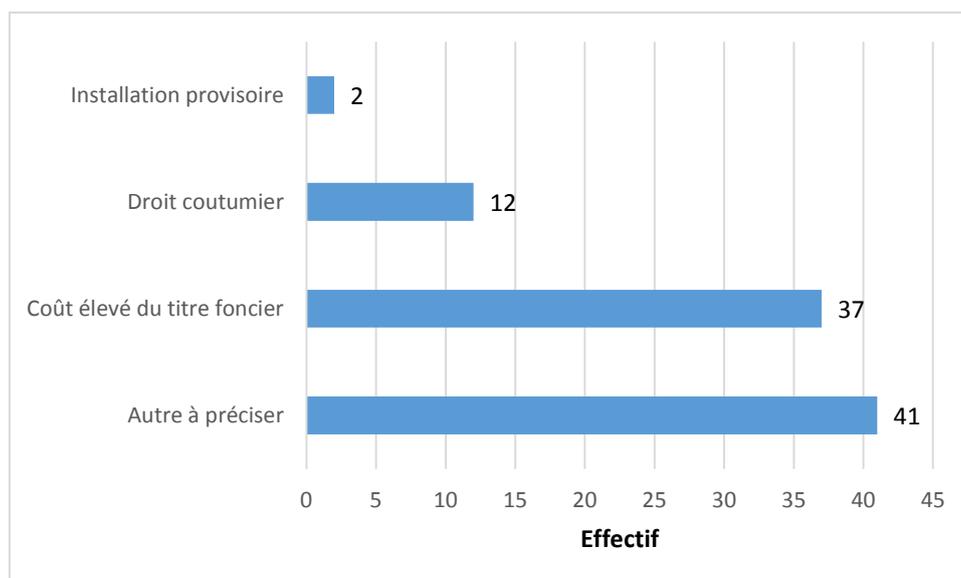


Source : Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016

Figure 21 : Modalités de bornage d'un terrain au Cameroun

Comme on peut le constater, les différents (tableau 6 et la figure 21) mettent en évidence le nombre de jours moyens que doivent passer les membres de la commission consultative lors des opérations relatives aux bornages des parcelles de terrains, qui varient en fonction des superficies, des zones ainsi que la somme a déboursé par le requérant pour la descente de terrain au Cameroun.

A Mbankomo, les données de terrain révèlent que malgré les efforts et les grandes avancées opérés par l'Etat en matière d'accès à la terre, on observe jusqu'ici des populations subversives qui remettent en cause l'action gouvernementale. Il est surprenant de constater sur la figure 22 que les raisons principales avancées par les populations migrantes non détenteurs de titres fonciers sont liées aux procédures.



Source : enquête de terrain, Août 2022

Figure 22 : Raisons expliquant la non-détention du titre foncier dans la Commune de Mbankomo.

La figure ci-dessus résume les raisons pour lesquelles certains propriétaires de parcelle ne possèdent pas de titre foncier. En effet, 37 de ces propriétaires fustigent le coût très élevé de la procédure d'obtention de ce document qui pourtant avait été plusieurs fois revu et amélioré par l'Etat. 12 de ces derniers se contentent juste d'un certificat d'abandon des droits coutumiers et 41 propriétaires évoquent d'autres raisons. Il s'agit notamment de la longueur de la procédure, des litiges autour de la parcelle et l'âge minimum pour établir un titre foncier etc.

En effet, ces raisons qui expliquent la non détention du titre foncier par les propriétaires terriens dans la Commune de Mbankomo va également permettre à certains migrants qui, sachant qu'avoir un titre foncier au Cameroun nécessite des moyens financiers, surfent dessus pour immatriculer des terres et s'ériger en financier du fait du cadre propice à leur activité. Pour ces propriétaires illégaux, accéder à ce fameux document constitue un véritable parcours parsemé d'obstacles, surtout pour les démunis. Ils ajoutent à cela que la lourdeur de la machine administrative, en dépit de la décentralisation de la procédure, constitue une pesanteur réelle dans la délivrance des titres de propriété. A Yaoundé, moins de 30 % des propriétés sont immatriculées et nanties de titre foncier. Le reste, la quasi-totalité, soit 70 %, relève du domaine national occupé anarchiquement par des citoyens qui, pour la plupart, sont des squatters MINDCAF, (2016).

3.2.2. Une extension spatiale progressive et rapide :

La Commune de Mbankomo a connu une croissance rapide de la population migrante. Cette croissance de la migration a pour corollaire l'extension spatiale de la Commune avec l'avancée du front d'urbanisation, la création de nouveaux quartiers et la densification progressive et soutenue des tissus urbains anciens.

❖ Occupation du sol en 2000 : Une occupation encore quasiment dominée par la végétation

En 2000, la Commune de Mbankomo était encore fortement marquée par la présence de la forêt secondaire adulte qui était de 42 335,45 ha soit 95,11% de la superficie de la Commune. Néanmoins, excepter le centre-ville de Mbankomo qui est d'ailleurs le centre administratif quelques maisons se dressaient déjà tout au long de la route Nationale Douala – Yaoundé. Cependant, la densification est remarquable dans les quartiers tels que Nomayos II et Mbalngong. Et aussi à cette époque, la commune Mbankomo était tout de même dominée par la forêt secondaire jeune qui occupait une superficie d'environ de 1 104,21 ha soit 2,48 % et suivit des zones de cultures qui occupait une superficie d'environ 598,06 ha soit 1,34 %. La figure 23 ci-après montre l'état d'occupation de l'espace de Mbankomo en 2000.

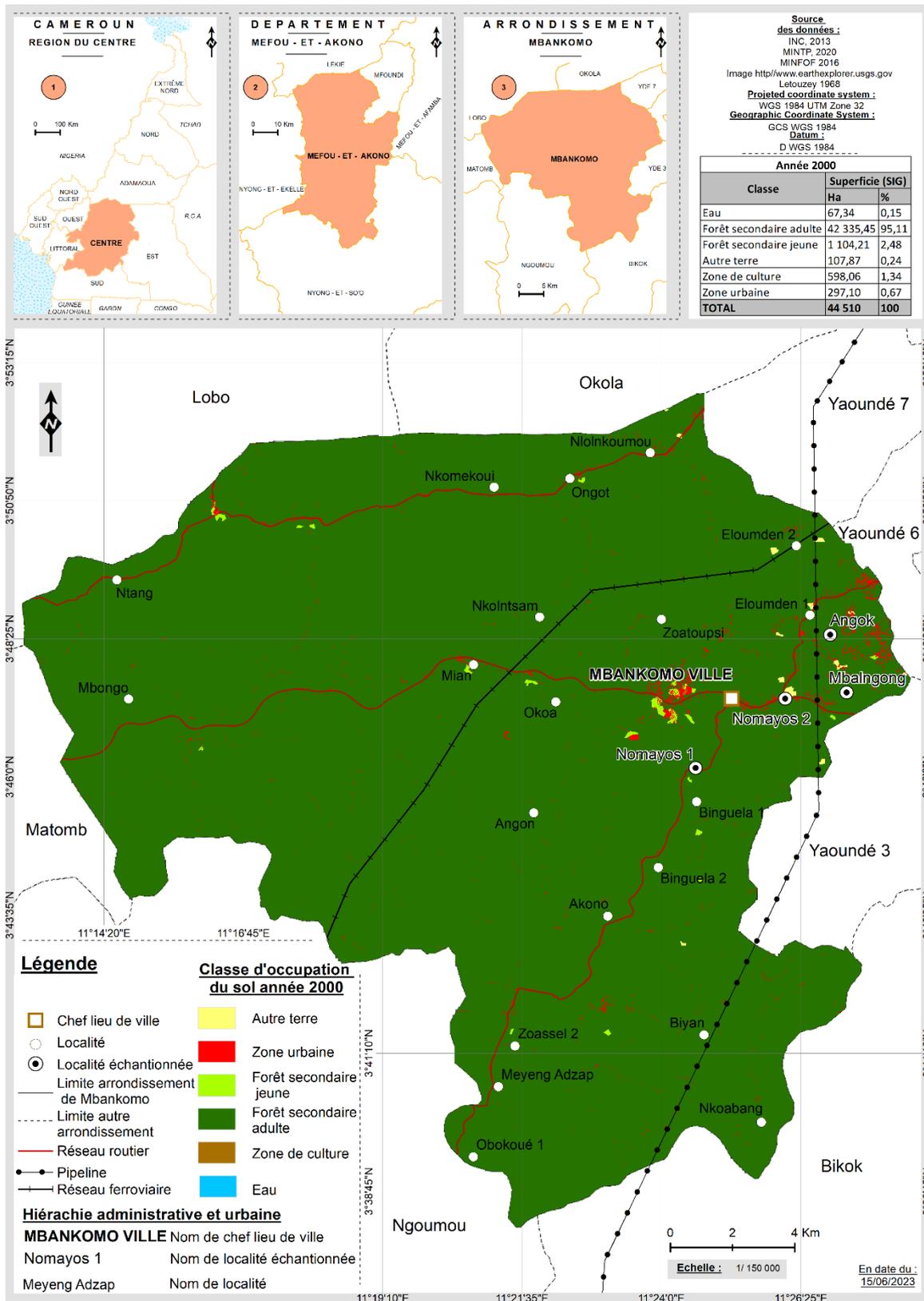


Figure 23 : Occupation du sol de Mbankomo de l’année 2000

Sur la figure ci-dessus on remarque une seule poche d’urbanisation qui représente le centre-ville de Mbankomo. Ceci est dû aux faits des aménagements de l’Etat à travers ses services déconcentrés et les services sociaux de base. Par la suite, il y a des aménagements faits par les populations qui se

concentrent au niveau du centre-ville afin de bénéficier des services existants (Ecoles, Hôpital, Marché, Sous-préfecture...) Le centre-ville de Mbankomo étant une zone de transit entre les métropoles de Yaoundé et Douala, est devenu un point d'arrêt de certains voyageurs, ce qui a développé les activités commerciales et d'hébergement.

❖ **Occupation du sol de Mbankomo de l'an 2020 à nos jours**

La réalité qui découle des enquêtes et des observations de terrains est que les espaces verts et même les espaces dégradés sont en pleine régression au profit de l'urbanisation. Les forêts secondaires adulte sont passées de 42 335,45 ha en 2000 soit 95,11 % à 16 534,89 ha en 2020 soit 37,15 %. Ces espaces sont de plus en plus sollicités pour contenir le trop-plein de la population migrante de plus en plus exigeante en matière foncière. On comprend donc que la croissance rapide de ces surfaces bâties ait favorisé une urbanisation au-delà des limites. En effet, aussi bien les multiples opérations de déguerpissement, que la saturation foncière observée au centre urbain et les crises sociopolitiques observées dans les autres régions du pays telle que le septentrion et les régions du nord-ouest et du sud-ouest, les espaces périphériques sont de plus en plus sollicités et les villages environnants sont progressivement absorbés par la ville, ce qui accroît considérablement les superficies de la ville. La figure 24 ci-après est une synthèse de l'état d'occupation du sol à Mbankomo en 2020.

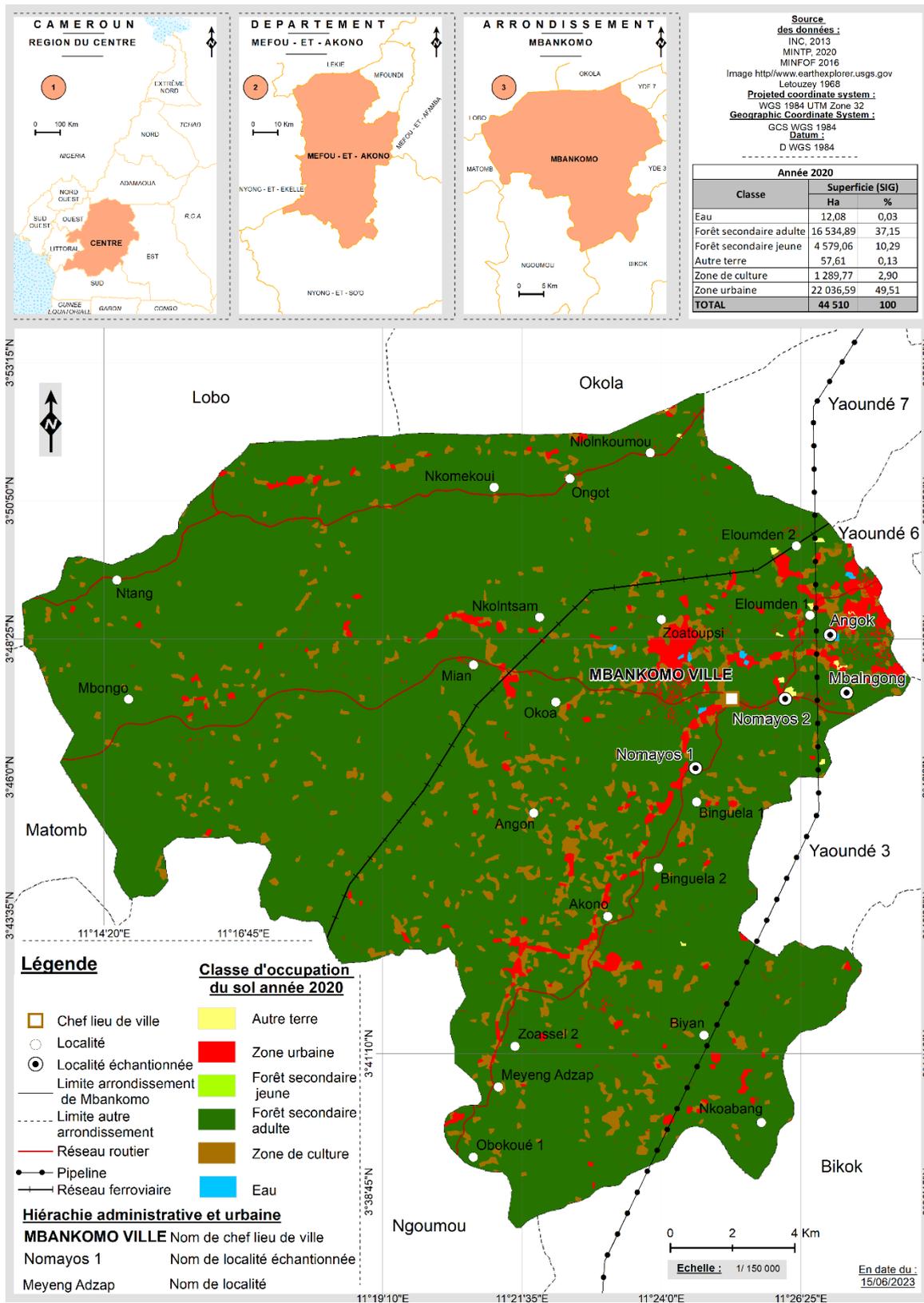


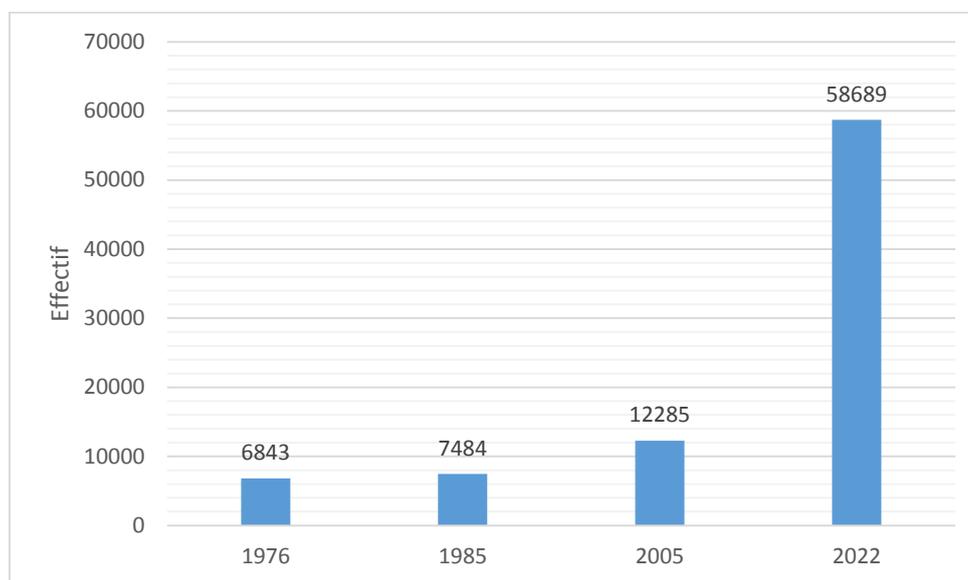
Figure 24 : Occupation du sol de Mbankomo de l’année 2020 à nos jours

Sur la figure ci-dessus, en plus de la poche centrale telle que développée à la figure 14, on observe deux autres poches dont la plus importante se trouve autour des localités tels que Mbalngong, Angock ... cette poche qui se situe à la limite de Yaoundé s’est formée à travers le phénomène de

phagocytose de la grande métropole. La 3^{ème} poche Binguela qui se trouve sur la régionale numéro 8 qui relie la localité de Mbankomo à son chef-lieu de département Ngoumou s'est développée grâce à la relance de l'école pratique d'agriculture de Binguela (EPAB) en 2006. Cependant il faut noter que cette école a été créée en 1962.

3.2.3. Une importante poussée démographique.

La Commune de Mbankomo depuis plusieurs décennies se caractérise par une importante poussée démographique dont la conséquence est un besoin permanent et accru du support foncier. Les données de recensement de 1987 et de 2005 ainsi que les résultats de terrain ont permis de constater que la population de la zone d'étude a connu une évolution très considérable, surtout entre 1985 jusqu'en 2022. La figure 25 ci-après illustre de manière claire cette évolution croissante de la population dans cette zone périurbaine.



Source : RGPH, 1976, 1985, 2005, 2022

Figure 25 : Evolution de la population de Mbankomo entre 1976 et 2022

On peut remarquer à partir de cette figure qu'avec le temps, le nombre de migrants à Mbankomo s'est accru du fait de l'opportunité que cette zone offre en matière d'accès à la terre. D'après les données collectées sur le terrain on constate qu'en 2022 l'afflux des migrants à Mbankomo est important. Cette importante poussée démographique est constituée d'un dynamisme des migrants qui sont à la fois les migrants internes et les migrants externes issus de plusieurs origines. A ce sujet, ASSAKO ASSAKO (2011) faisait déjà remarquer que les espaces périurbains très peu peuplés avant les années 1985 ont attiré depuis lors un flux important de migrants en provenance de toutes les Régions du pays. C'est dans ce contexte

que l'on doit comprendre et inscrire le développement des mouvements migratoires vers la périphérie de Mbankomo comme le matérialise la figure 26 ci- dessous.

Cependant, il n'est pas à négliger que cette importante poussée démographique de la ville de Mbankomo et la mise en œuvre de certains projets de développement font preuve d'une réponse aux problèmes d'accès à la terre que connaît cette zone. Selon les informations recueillies auprès des ménages, 35 à 40% des enquêtés font état de ce que Mbankomo est une zone stratégique qui dessert plusieurs régions du pays et son étalement urbain qui avance de manière spectaculaire. Du fait de l'afflux des migrants et d'une démographie locale en perpétuelle croissance, la ville s'étend plus vite que les prévisions des plans d'urbanisme. Le mode de croissance démographique s'exerçant à Yaoundé influe considérablement sur le style de développement spatial de la ville de la Commune de Mbankomo. Cette croissance démographique a eu pour effet l'extension spatiale de la ville dans le but de contenir toute cette population qui se fait de plus en plus forte.

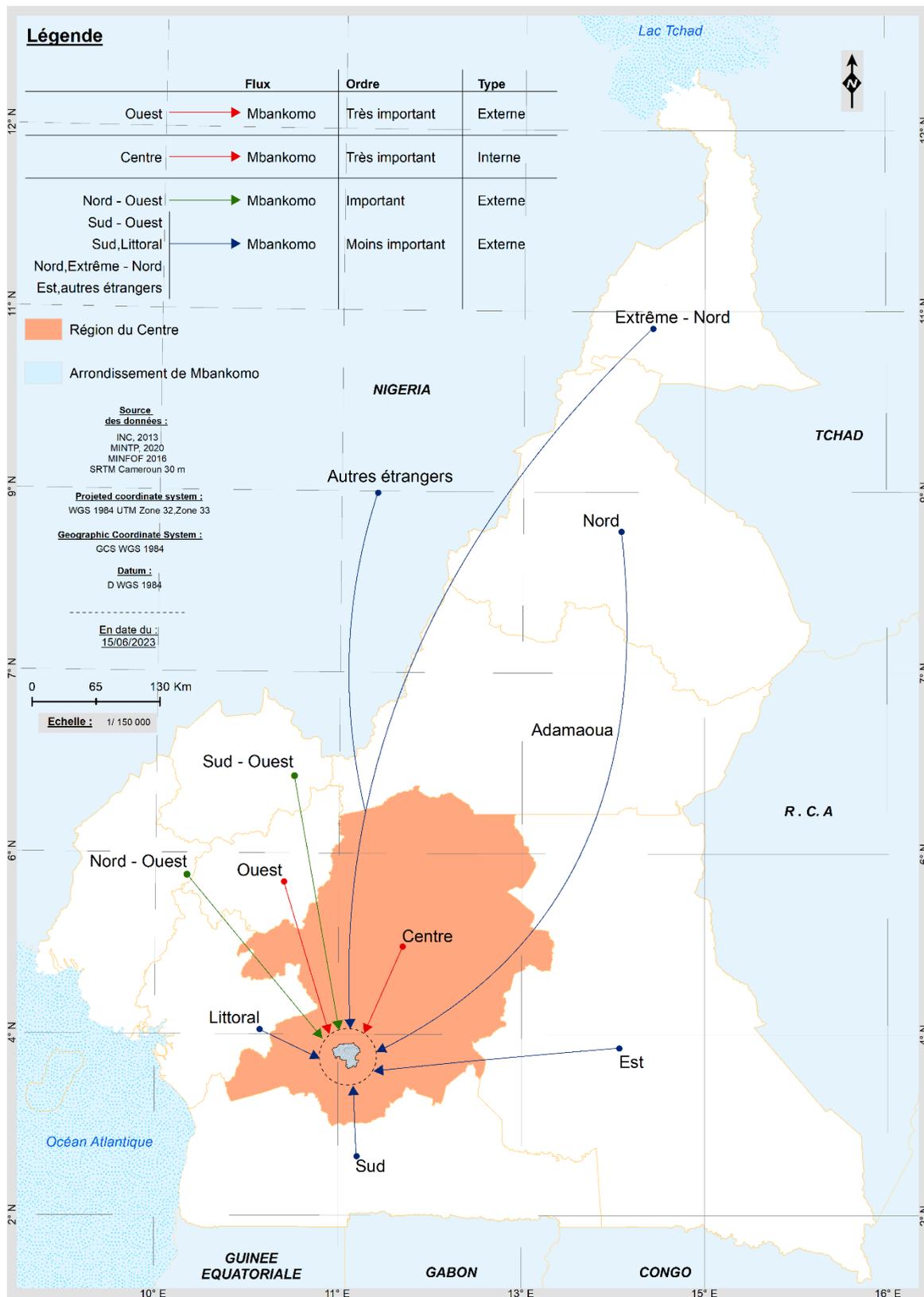


Figure 26 : Flux de migrations en direction de Mbankomo

Les enquêtes ont révélé que 7,7 % de ces populations sont originaires des trois régions septentrionales du pays (Adamaoua, Nord et Extrême-Nord) ; 38,1% de la région des

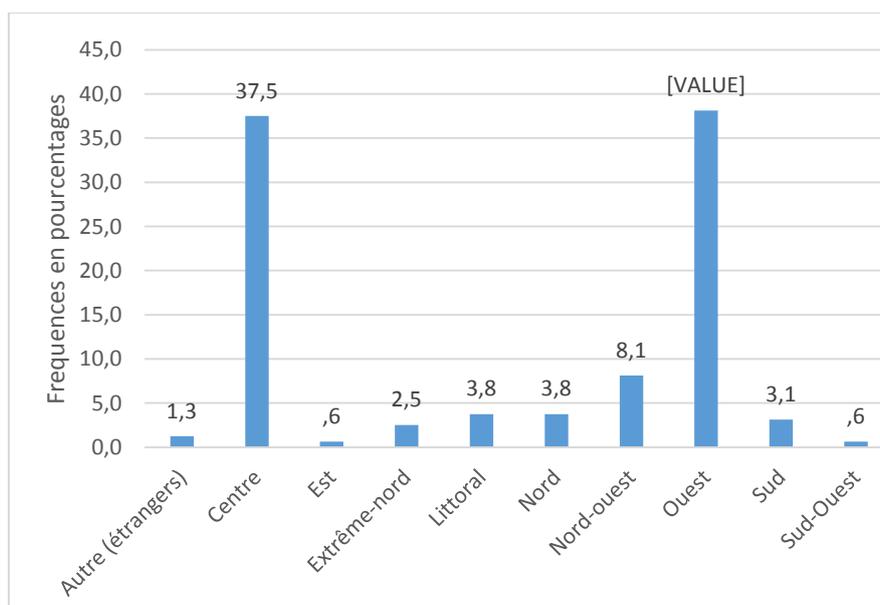
grassfields (Ouest) ; 3,8% du Littoral ; 37,8% du Centre ; 0,6% du Sud-ouest ; 0,6% de l'Est ; 8,1% du Nord-Ouest ; 3,1% du Sud et 1,3 % des Etrangers. Pour ces derniers, il s'agit des Boulou et des Ewondo. La recherche du bien-être et les mobilités administratives et professionnelles (affectations) expliquent cet afflux des populations dans la ville. Les populations de la commune de Mbankomo proviennent donc aujourd'hui de toutes les régions du Cameroun. La région de l'Ouest et celle du centre, région d'origine de Mbankomo possède le gros des effectifs, soit plus de 75,9% de nos enquêtés. Les autres régions se partagent moins de 24,1% des effectifs.

Dans cette ruée vers la commune de Mbankomo, les données de la figure 26 montrent bien que la population de Mbankomo est très cosmopolite car Il s'agit ici d'une population issue d'horizons divers. L'hypothèse de la disponibilité des terres pour tous devient un élément structurant des comportements quotidiens chez ces populations, c'est-à-dire les populations qui arrivent de toutes parts dans cette commune sont attirées par l'idée qu'elles peuvent accéder plus facilement à la propriété foncière, gage essentiel de sécurité et de quiétude en zone urbaine. C'est ce que souligne Moupou (2010 : 72) lorsqu'il affirme : « si les autochtones (...) n'ont aucune pression psychologique pour l'accès à la terre, (...) les nouveaux venus ne cherchent pas seulement l'espace vital, mais [aussi] à accéder à un espace plus vaste ». C'est dans ce sens que l'on observe une forte pression de la demande sur l'offre foncière, d'où la reconfiguration des pratiques locales liées à la terre

Cependant, depuis l'indépendance, la pérennité des mouvements de migrations des populations venues des diverses régions du pays vers les zones périurbaines pour des raisons diverses explique les dysfonctionnements observés dans l'occupation de l'espace et la création des nouveaux quartiers. En effet, au fil des ans, la ville, par ses propres mirages, pour des raisons économiques, culturelles, etc., exerce une fonction sur les campagnes environnantes. Une autre réalité qui frappe est la forte représentativité des ressortissants de la Région de l'Ouest communément appelés « Bamilékés ». Il s'agit là des plus anciens migrants de la ville. Ils sont considérés comme un groupe très dynamique qui ne manque jamais de faire appel aux siens lorsque des opportunités sont découvertes dans une région donnée. Il est aussi à relever que ces phénomènes migratoires ont un impact considérable sur la population générale de Mbankomo.

3.2.4. La braderie des terres à Mbankomo : une aubaine à l'accès des migrants à la terre.

Dans la Commune de Mbankomo le phénomène de braderie des terres connaît aujourd'hui une avancée hors norme ; car c'est devenu le quotidien des acteurs présents dans la région utilisant cette pratique pour s'approprier des terres. Ce phénomène s'explique à travers les multiples projets qui ont vu le jour tels que le projet de l'Autoroute Douala – Yaoundé en passant par Mbankomo. Pour ces projets, certaines populations se sont retrouvées en train de brader leur terre pensant que le projet allait impacter sur leur espace ce qui leur permettait de s'installer ailleurs. Mais certains migrants rusés qui étaient constitués en pourvoyeurs fonciers et d'autres en prestataires connaissant les mécanismes de mise en œuvre des projets ont profité de l'occasion pour s'approprier les terres. Ceux-ci sont beaucoup plus de la catégorie des migrants externes autochtones des régions de l'Ouest et du Centre qui ont eu accès à la terre tels qu'illustrent la figure 27 ci-dessous.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 27 : Région d'origine des migrants

On peut observer à partir de la figure 27 que la plupart des migrants qui se sont appropriés les terres à Mbankomo viennent de diverses régions. En effet, on se rend compte que la plupart viennent de la région de l'Ouest (38%) et du Nord-Ouest (8,1%). Ceux de l'Ouest sont pour la plupart les opérateurs économiques. Ils disposent des moyens financiers et bien d'autres structures tels que les écoles, les centres de santé, les fermes etc. les ressortissants de la région du centre (37,5%) sont ceux

des autres arrondissements ou quartiers limitrophes de Mbankomo qui étaient déjà saturés et où le prix du mètre carré (m²) de terrain était déjà élevé.

3.2.5. La rareté des terres au centre : une opportunité ouverte pour les migrants à la périphérie de Mbankomo

La saturation foncière observée à Yaoundé du fait du prix élevé du mètre carré m² de terrain est due à la dynamique démographique importante. Cette dynamique démographique aujourd'hui fait en sorte que la rareté des terres au centre de Yaoundé, du fait du trop-plein des populations pousse certains migrants à se ruier vers les zones périurbaines tel que Mbankomo pour s'approprier des parcelles de terre. Ce qui révèle aux yeux des migrants que Mbankomo est une opportunité d'accès à la terre. Toutefois, il paraît clair que cette opportunité est liée au dynamisme interne des citadins et aux apports extérieurs de plusieurs origines. Ainsi, il n'est donc pas surprenant de constater que la commune de Mbankomo a connu au fil des temps des limites qui n'ont cessé de s'étendre. Parce que, au niveau de la zone périurbaine, on peut avoir un espace moins coûteux qu'en ville, ou on est à l'abri de certains problèmes urbains tels que la promiscuité et l'absence de l'habitat concentre.

Face à cette promiscuité de plus en plus forte, liée au gonflement urbain dans les quartiers centraux, l'extension spatiale apparaît dès lors comme une réponse devant permettre de faire face à ces problèmes. Les espaces périphériques tels que Mbankomo sont alors très sollicités pour contenir la population migrante de plus en plus croissante grâce aux opportunités en termes de logements plus décentes à moindre prix avec un standing abordable. Comme on peut donc constater dans les villes du Cameroun en général et les métropoles Douala et Yaoundé en particulier, le problème des logements se pose avec acuité TCHAWA (2014). Les demandes en nouveaux logements sont évaluées à 30 000 unités par an alors que les organismes formels réalisent moins de 5 000 unités par an. En raison de la faiblesse de leur pouvoir d'achat, une bonne partie de la population urbaine ne peut se loger décentement. Il existe une inadéquation entre la demande et l'offre de logements.

Par ailleurs, il est également à noter que l'aménagement des zones rurales ou dans les espaces périurbains tels que Mbankomo est aussi la conséquence de la ruée des migrants sans cesse évolutive. En effet, cette pression démographique fait en sorte que certaines personnes qui disposent des moyens financiers vont mettre sur pieds un certain nombre d'équipements socio-collectifs à caractère social. Et c'est donc la présence de ces équipements qui poussent les populations à migrer vers ces espaces. Plus loin, on peut également noter la mise en œuvre

de certains grands projets tel que les projets de construction de l'autoroute Yaoundé - Nsimalen et de Douala -Yaoundé. Ce qui par ailleurs va réduire le phénomène de marginalité. Cela constitue également une opportunité pour les migrants d'accéder à la terre.

3.2.6. La montée de la valeur marchande de la terre a Mbankomo : un signe fort de l'arrivée des migrants

Dans la Commune de Mbankomo, à cause du fait de la saturation urbaine, l'arrivée des migrants beaucoup plus les migrants externes qui viennent des régions en crise est un signe fort de la pression sur l'accès à la terre. En effet, pour ces migrants, quel que soit le prix des parcelles de terrain qui leur est proposée, ils le trouvent accessible car ils ont pour seul et unique objectif de se caser ou recaser. C'est dans cette logique que ces migrants vont se ruer beaucoup plus dans cette localité. Ce qui a donc eu un impact sur la valeur marchande de la terre dans les secteurs comme Mbalngong, Nomayos II et Nomayos I qui sont beaucoup plus proche du centre urbain. En effet 79% des ménages interviewés contre 21% déclarent une augmentation du prix du m² de terrain dans cette Commune, suite à une pression démographique et la saturation urbaine dans le centre-ville de Yaoundé.

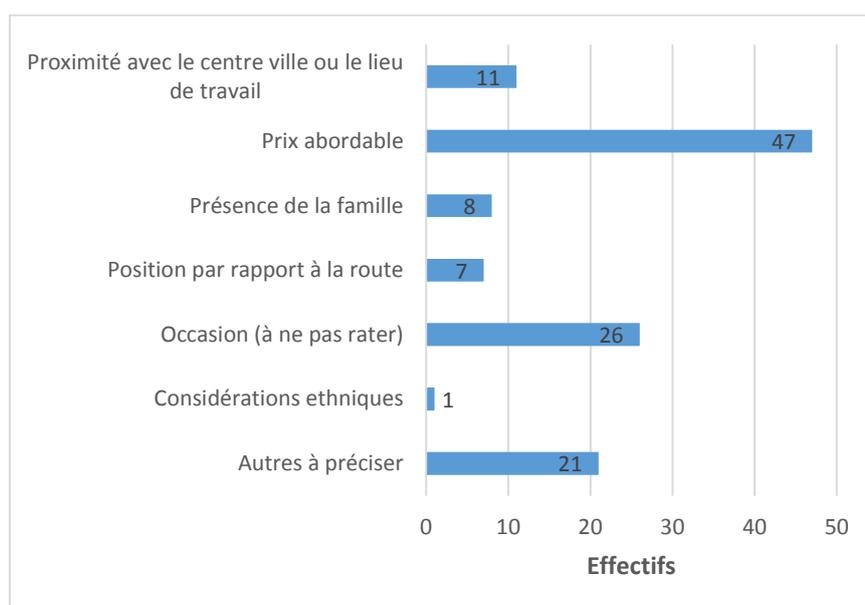
Tableau 5 : Prix du m² de terrain en fonction de l'année d'achat

Année	Aucune réponse	10000-20 000f	20 000 et plus	5000-10 000f	Moins de 5000f	Total
1980-1990	6	0	0	1	0	7
1990-2000	2	0	0	0	0	2
2000-2010	4	0	0	15	2	21
2010-2020	16	21	0	49	5	91
Après 2020	2	0		1	0	3
Avant 1980	15	0	1	0	3	19
Total	56	24	1	69	10	160

Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Le tableau 5 relève que les prix du m² de terrain évoluent avec le temps. Pour ce faire, trois grands moments se distinguent. Avant 1980, trois (3) personnes ont acheté le m² de terrain à moins 5000 FCFA ceci parce que les prix sont relativement bas. Cette tendance peut s'expliquer par le fait que cette période marque un calme relatif dans la Commune de

Mbankomo et les autochtones étaient très accueillants envers les étrangers. A cette même période, une personne déclare avoir acheté le terrain à plus de 20 000 FCFA. Il s'agit d'une Elite qui l'avait acquis pour un projet. Au début des années 2000, certains acquéreurs (2) ont achetés leurs parcelles à moins de 5000 FCFA. Par contre vers la fin des années 2000, le prix du mètre carré (m²) a considérablement évolué pour se situer dans fourchette de 5000 FCFA à 10 000 FCFA. C'est ce qui explique que 15 enquêtés disent avoir acquis leurs parcelles à ce prix. C'est également à ce prix que la plupart des acquéreurs vont acheter leurs parcelles dans la période 2010-2020. Cette période marque aussi la décennie de la ruée vers les parcelles dans la Commune de Mbankomo car des personnes enquêtées, plus de la moitié (soit 91 sur 143 répondants) ont achetés leurs parcelles à ce moment-là. C'est ce qui explique également la flambée des prix dans certains quartiers car 21 personnes déclarent avoir achetés leurs lots entre 10 000 FCFA et 20 000 FCFA le mètre carré m². De plus, (5) personnes entre 2010-2020 ont acquis leurs parcelles à moins de 5000 FCFA le mètre carré (m²). Ce qui est étonnant mais qui peut s'expliquer par le fait de l'éloignement du lot par rapport à la métropole de Yaoundé et /ou le centre-ville de Mbankomo, la relation client-vendeur, l'emplacement du lot à vendre (bordure de route, terrain accidenté, pente aménagée, bas-fond marécageux...). Tout compte fait, il est à noter que ce tableau présente le fait que la ruée vers les terres a été plus effective entre 2000 et 2020. C'est ce qui explique de ce fait l'installation de certains migrants dans cette zone. La figure 28 met en lumière les raisons pour lesquelles les populations migrent pour Mbankomo.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 28 : Raisons de l'installation des migrants à Mbankomo

On constate sur la figure que plusieurs raisons expliquent la présence des migrants dans les quartiers de la ville de Mbankomo. Il en ressort que la grande majorité soit 47 migrants enquêtés justifient leur présence par les prix qui étaient relativement abordables et l'opportunité qui s'est offerte à eux dans l'accès à la terre. De manière spécifique, d'autres migrants propriétaires approchés sur le terrain (environ 26 migrants enquêtés) ont sauté sur l'occasion qui s'est présentée à eux. Dans d'autres secteurs, 11 ont été motivée par la proximité avec le centre-ville et le lieu de service. Et les autres 21 autres migrants à préciser pourraient s'expliquer par la recherche de la tranquillité, victimes des difficultés rencontrées ailleurs (l'insécurité, les casses, les déguerpissements), et les attaches familiales justifient aussi la présence des ménages dans cette localité. Cette situation n'est guère surprenante lorsque nous savons que depuis quelques décennies, l'accès à la terre constitue une équation de plus en plus difficile à résoudre pour les requérants fonciers de plus en plus nombreux et variés.

3.3. LES FACTEURS CULTURELS

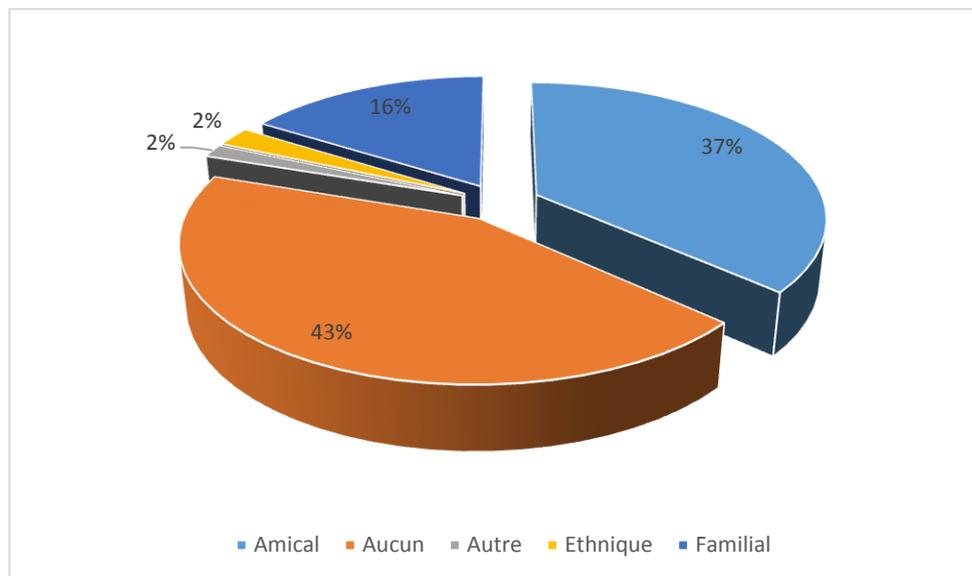
3.3.1. La considération de la terre comme un bien à la fois économique et culturel : une facilité à l'accès des migrants internes à la terre à Mbankomo

A travers la transmission de la terre de génération en génération, on a ici la parenté foncière, la question d'identité culturelle. Car, certains propriétaires terriens se refusent de vendre leurs terres parce que pour eux c'est un bien familial, communautaire qui par conséquent se doit d'être préservé. Pour d'autres, quand bien même ce soit un bien culturel, il leur arrive parfois de brader ou spéculer une partie de ces parcelles pour les besoins de subsistances ou pour résoudre certains soucis familiaux.

3.3.2. Le caractère dominant du droit foncier traditionnel : un frein à l'accès des migrants externes à la terre

De nos jours, la question d'autochtonie en matière de gestion foncière à Mbankomo est un frein à l'accès des allogènes qui sont des migrants à l'accès à la terre. En effet, la notion de conservation des droits coutumiers par les autochtones fait problème car les migrants originaires des autres régions du pays sont marginalisés dans le processus d'accès à la terre. Pour la simple raison que ces migrants ne sont pas de la région du centre. Parfois même, le fait de vouloir brader les terres peut conduire à la perte de l'identité culturelle d'autochtonie ce qui pour eux est un problème. Par conséquent, ils aimeraient préserver leur identité culturelle et cela est également dû à une importante poussée démographique. Cependant, il est important de savoir malgré le caractère dominant du droit foncier traditionnel qui constitue un

frein pour les migrants d'accéder à la terre, les liens qu'ils entretiennent avec ceux-ci afin de s'enquérir une parcelle de terre soit la figure 29.

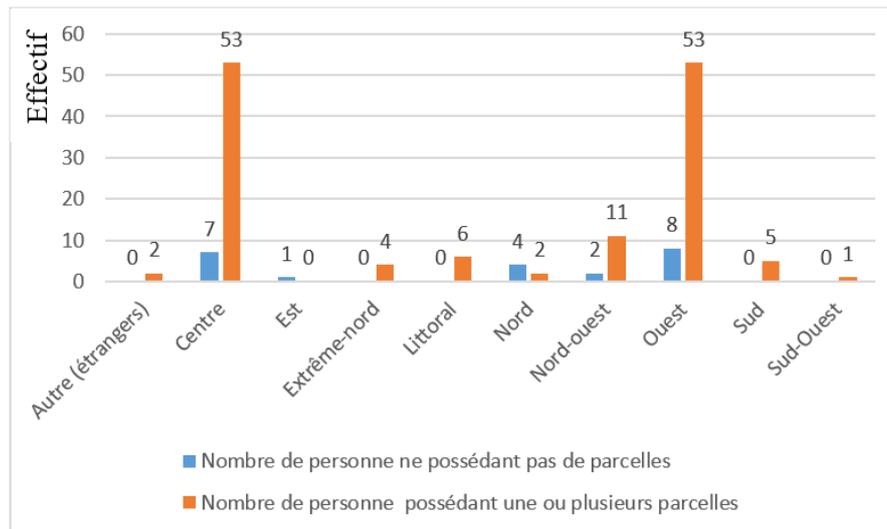


Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 29 : Liens avec le vendeur

On remarque à partir de la figure 28 ci-dessus qu'à Mbankomo, la plupart des migrants qui s'approprient les terres (environ 43%) n'ont pas de lien avec le vendeur. Cela pourrait s'expliquer par le fait que la plupart de ces personnes sont des étrangers qui se sont appropriés des terres grâce aux enjeux fonciers de plus en plus croissants qu'on observe dans la localité ; alors que 37% l'ont fait grâce à des liens amicaux contre 16% ont obtenu des terrains grâce aux liens familiaux. 2% les ont obtenus parce qu'ils sont du même groupe ethnique.

La disponibilité des terres est devenue un grand enjeu sur lequel surfent plusieurs acteurs pour s'approprier des terres. Du coup l'on constate qu'à Mbankomo il n'y a pas que les autochtones qui s'approprient les terres. L'enjeu que revêt la terre dans cette localité est d'autant plus grand que plusieurs ressortissants des différentes régions et ethnies s'en approprient également et sécurisent leurs terres.



Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Figure 30 : Possession de la terre des migrants en fonction de la région d'origine

Comme on peut le constater sur la figure 29 ci-dessus, la région du centre et celle de l'ouest représentent la grande majorité dans la possession des terres dans la Commune de Mbankomo. En effet, en ce qui concerne la possession de la terre par les populations du centre, cela pourrait s'expliquer par le fait que la majorité est autochtone et aime leur région et leur terre. Par conséquent sécurisent leur terre pour assurer et pérenniser l'héritage à leurs descendants et/ou surenchérir la parcelle pour des raisons pécuniaires. Ceux de l'Ouest quant à eux, possèdent et sécurisent leurs parcelles pour des raisons d'ordres commerciaux ou d'habitation. Toute cette ruée vers la localité de Mbankomo peut s'expliquer par le fait que cette zone périurbaine dispose encore de beaucoup de terre, est ouverte à tous et n'a aucun souci de vivre ensemble, de brassage des peuples et de cultures, raison pour laquelle elle a accepté d'accueillir et d'embrasser ces peuples ainsi représentés sur ses terres.

Par ailleurs, hormis les moyens relationnels, certains utilisent également leur position sociale et parfois même leur pouvoir financier pour s'appropriier les terres à Mbankomo. Parmi ces différents moyens d'autres empruntent des voies légales et d'autres des voies illégales, voire même la ruse et bien d'autres encore.

Tableau 6 : Principaux modes d'accès à la terre des migrants en fonction de la région d'origine

	Aucune réponse	Achat	Autre à préciser	Don	Droit de succession	Total
Aucune réponse	1	0	0	0	0	1
Autre (étrangers)	0	2	0	0	0	2
Centre	1	47	1	6	5	60
Est	0	1	0	0	0	1
Extrême-nord	0	4	0	0	0	4
Littoral	0	6	0	0	0	6
Nord	2	4	0	0	0	6
Nord-ouest	3	10	0	0	0	13
Ouest	2	55	4	0	0	61
Sud	0	5	0	0	0	5
Sud-Ouest	0	1	0	0	0	1
total	9	135	5	6	5	160

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La réalité que nous pouvons observer à partir de ce tableau 6 est que, en fonction de la région d'origine ces populations ne subissent pas de la même manière les pratiques et exigences foncières dans la Commune de Mbankomo. En effet, comme on peut le constater, 55% des répondants ont reconnu avoir acquis leurs parcelles par achat. Il ressort néanmoins que ce sont les ressortissants de la région de l'ouest et du centre (47) qui ont principalement acquis leurs parcelles par achat, contrairement à celles provenant des autres régions qui ont eu accès à la terre par don et héritage.

CONCLUSION

Au terme de ce chapitre, l'objectif était d'analyser les facteurs de l'accès des migrants à la terre dans la Commune de Mbankomo. Il en ressort que plusieurs facteurs tels que les facteurs politico-administratifs, socio-économiques et même culturels tendent à expliquer la ruée des migrants vers les terres dans cette localité. En effet, la ruée des migrants à la fois internes et externes est responsable de la croissance spatiale qui se compte et s'identifie à travers des aspects aussi bien socioéconomiques que politique. Les enquêtes de terrain ont effectivement montré que du point de vue socioéconomique, la croissance démographique, la disponibilité du terrain en périphérie, la saturation foncière au centre urbain, l'implantation des infrastructures, les opérations de déguerpissement au centre urbain et la crise socio politique du Nord-Ouest et du Sud-Ouest etc, sont autant de facteurs qui justifient la présence des migrants dans la Commune de Mbankomo. Par ailleurs, le laxisme des pouvoirs publics, l'inapplication de la réglementation et la dualité des droits fonciers expliquent en grande partie les facteurs de l'étalement urbain, liés au cadre politique qui régit ce secteur et les raisons d'opportunité d'accès des migrants à la terre.

CHAPITRE IV :

LES CONSEQUENCES D'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO

INTRODUCTION

Au Cameroun, la crise économique des années 1980 a eu un impact considérable sur la gestion foncière et celle de 2008 est venu aggraver la situation. Ce qui a ouvert la voie à plusieurs difficultés, tant sur le droit moderne que sur le droit traditionnel. En effet, depuis lors, les métropoles camerounaises sont devenues des issues de secours pour plusieurs camerounais en quête de terre. Ainsi, avec la forte croissance démographique et l'offre foncière urbaine de plus en plus faible, les migrants, comme nous l'avons présenté plus haut, ont développé une diversité de pratiques en vue d'accéder ou de contrôler la ressource foncière. Mais seulement, ces pratiques apparaissent aujourd'hui comme la cause de la plupart des problèmes rencontrés dans les espaces périphériques. De ce fait, les impacts aussi bien socio-économiques que spatiaux sont à relever dans ces espaces hybrides comme résultant de ces pratiques qui, pour la plupart, sont illégales. Ce chapitre présente d'une part les impacts socioéconomiques des pratiques foncières des migrants sur la stabilité foncière et le développement de ces espaces, avec un accent sur les questions d'insécurité et de conflits. D'autre part, il met en exergue les effets environnementaux et spatiaux de ces pratiques foncières dans la Commune de Mbankomo.

4.1. L'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS : CONSEQUENCES DE L'INSECURITE FONCIERE A MBANKOMO

L'accès à la terre est une équation très difficile à résoudre dans la ville de Yaoundé en générale et dans la commune de Mbankomo en particulier. En effet, quelle que soit la marge, les propriétaires terriens font face à une multitude de problèmes qui mettent en mal la cohésion sociale.

4.1.1. L'accès à la terre à Mbankomo : un chemin parsemé d'obstacles.

L'appropriation foncière dans la Commune de Mbankomo mobilise plusieurs formes de litiges parmi lesquels les litiges inter et intrafamiliaux, les contestations qui opposent autochtones contre migrants et vice-versa et aussi les querelles et violences observées au sein

des familles. Ils peuvent être aussi bien intra-catégoriels qu'inter-catégoriels. Mais dans l'un et l'autre cas, ils sont caractéristiques de la dualité de la situation foncière à Mbankomo. Cependant, dans ce cas de figure, ces obstacles concernent une certaine catégorie des migrants : les migrants externes.

➤ **Les litiges fonciers liés au non-respect des engagements**

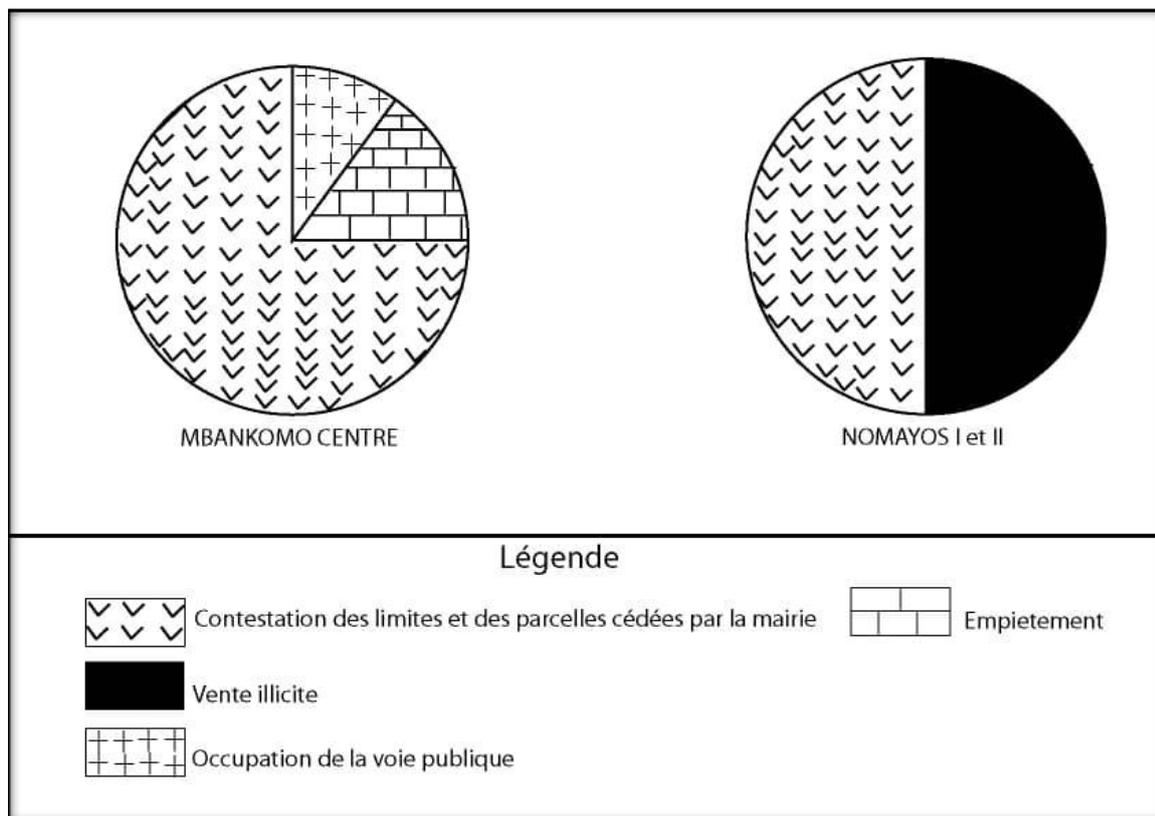
Les informations recueillies auprès des populations font état de ce que ce type de litige survient lors du non-respect des engagements par l'acquéreur. En effet, il est judicieux de signifier que c'est une autre forme de pratique qui n'est pas à négliger car elle est liée au versement de la totalité de la somme d'argent convenue entre le vendeur (autochtone) et l'acquéreur (migrant). L'encadre 4 relaie les propos recueillis auprès du chef de quartier Nomayos I concernant cette pratique.

Encadre 4 : Propos relayés par le chef de quartier Nomayos I.

Dans ce quartier, nous avons eu pas mal de problème à résoudre concernant cette pratique foncière. Si on revient entre 10 à 15 années en arrière, Il y a eu des migrants qui venaient solliciter les terres et n'étaient pas suffisamment préparé financièrement, mais ils s'accordaient à ce que le requérant verse en moyen 50 % à 75% de la somme à payer en contrepartie d'un reçu de versement. Ceci étant fait, le migrant va disparaître et ne reviendra que quelques années plus tard. Et comme vous pouvez le constater la valeur marchande de la terre n'est plus la même aujourd'hui. Alors si depuis toutes ces années il ne s'est plus prononcé et entre temps l'autochtone propriétaire terrien est face à une offre plus intéressante que devrait-il faire ? Il n'a pas d'autres options que de vendre la parcelle à ceux qui offrent le plus et la totalité. Et par la suite le vendeur rembourse la somme d'argent qui avait été versée par le premier migrant acquéreur qui par ailleurs n'est pas d'accord et cela aboutira à des problèmes.

➤ **Problèmes fonciers à Mbankomo centre, Nomayos I et II**

Dans ces deux quartiers de la Commune de Mbankomo, les données de terrain, présentées dans la figure 31 ci- dessous nous ont permis de constater que les contestations des limites et des parcelles cédées par la mairie étaient les principales difficultés rencontrées dans ces quartiers étudiés.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

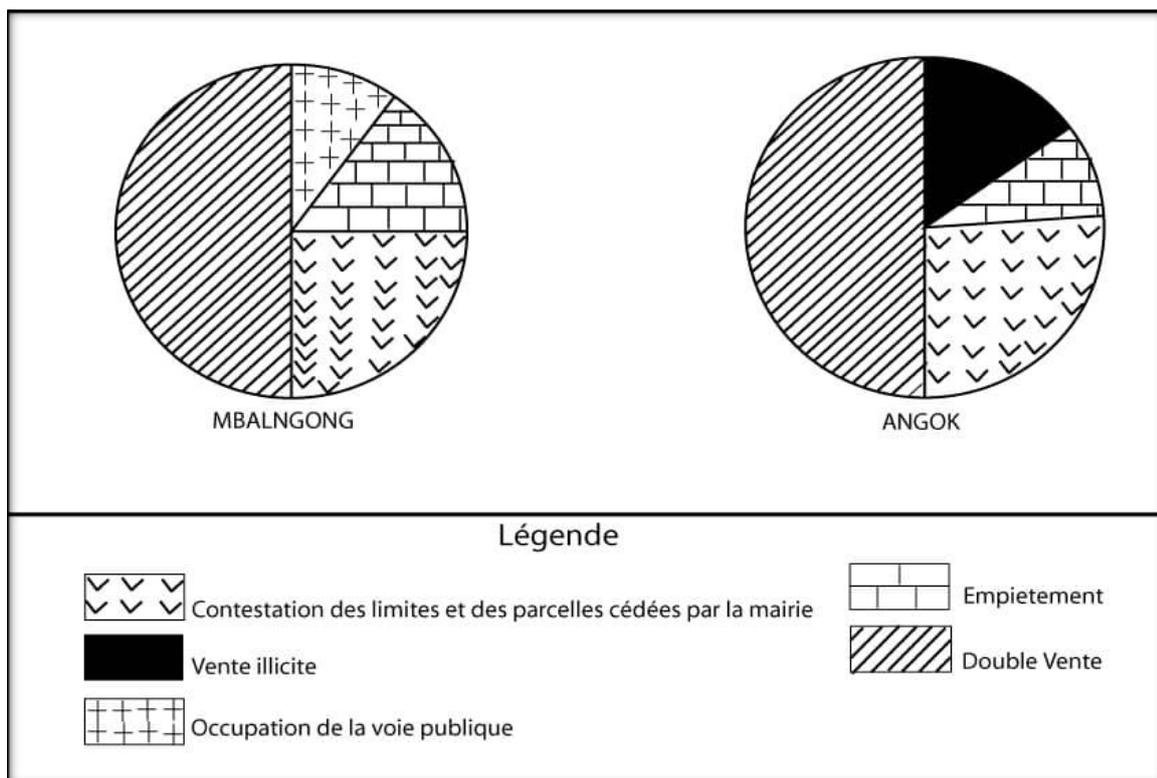
Figure 31 : Problèmes fonciers rencontrés à Mbankomo centre, Nomayos I et II

Les observations de la figure 31 ci-dessus permettent de constater que l'accès à la terre des migrants dans cette partie de la Commune a été sujet à plusieurs difficultés. A Mbankomo Centre par exemple, selon le chef services technique de la Commune de Mbankomo, l'ancien Maire de Mbankomo avait négocié avec ses pairs et la population locale pour obtenir des parcelles de terres. En effet, dans l'optique de développer sa Commune donc le Centre-ville et dans le but de contenir les populations, il a distribué des parcelles de terres aux populations qui avaient pour obligation de construire sur lesdites parcelles pour y habiter. Cependant, la majorité de ces populations étaient des migrants externes qui faisaient des affaires. Après le décès dudit Maire les autochtones ont commencé à contester parce qu'après avoir accédé aux parcelles, les morcellements n'ont pas été faits aux noms des personnes bénéficiaires. C'est ce qui justifie donc à 75% des cas les problèmes de contestation des parcelles cédées par la mairie. En plus de cela, on a 15% des cas qui sont dus à l'occupation de la voie publique et 10% des cas qui sont dus aux les empiètements. Les populations, une fois dans ces nouveaux quartiers, se sont laissées aller aux pratiques foncières marquées par des ventes hors normes et de mauvaises délimitations. Les crises sociopolitiques et sécuritaires qui sévissent dans certaines régions du pays, accentuent la pression foncière et par ricochet les litiges fonciers.

C'est notamment le cas dans les quartiers Nomayos I et II. Cette situation justifie également la grande diversité des problèmes fonciers rencontrés par les populations migrantes durant leur accession à la terre. En effet, dans ces quartiers assez particuliers, en plus des contestations de limites (50 % des cas dans ces quartiers), observées dans presque tous les autres quartiers, on a également 50 % des cas qui sont des ventes illicites. De plus, les données des entretiens menés auprès des différentes autorités coutumières de ces quartiers, montrent que ces conflits fonciers pourront pousser ces autorités à proscrire la vente des terres aux allogènes.

➤ Problèmes fonciers à Mbalngong et Angok

Ces quartiers limitrophes des Communes de Yaoundé III et VI sont tous deux des quartiers dont l'occupation de l'espace est largement dominée aujourd'hui par les migrants. Les données collectées dans ces quartiers ont montré que la population migrante, qui représente plus de 65 % de la population totale dans cette partie de la Commune, est plus nombreuse par rapport aux autochtones. Par conséquent, la nature des problèmes dans ces quartiers est tout aussi variée et en majorité liée aux doubles ventes et contestations des limites (figure 32).



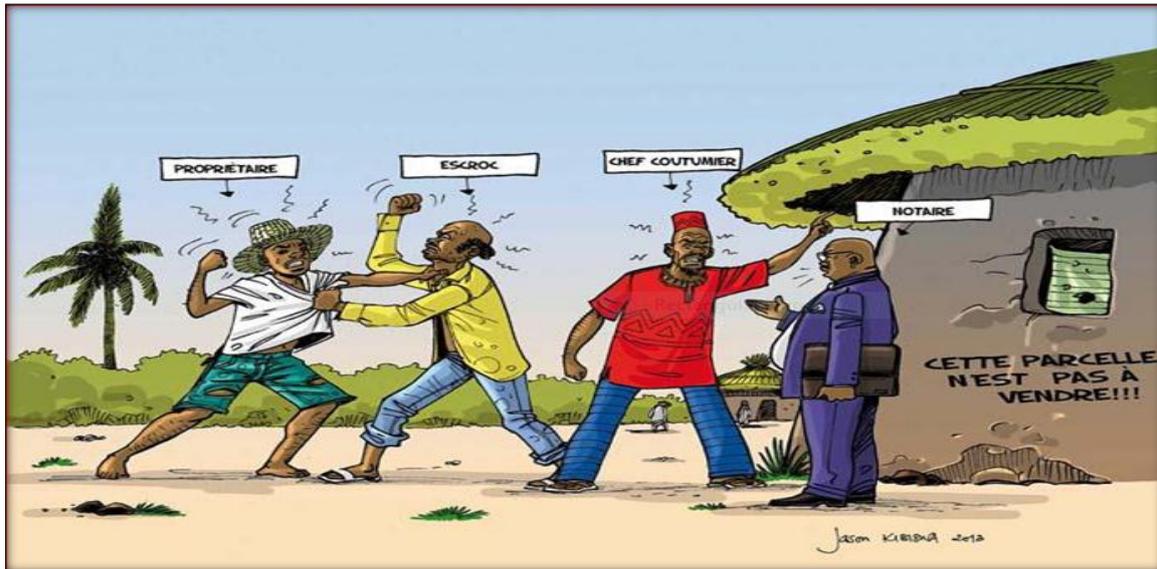
Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022.

Figure 32 : Problèmes fonciers rencontrés à Mbalngong et Angok.

Les données de la figure 32 ci-dessus montrent que dans ces deux quartiers (Mbalngong et Angok) de la Commune de Mbankomo, les réalités étudiées semblent être les mêmes. On note de part et d'autre que les doubles ventes constituent le problème majeur observé dans ces quartiers (50 % des cas à Mbalngong et 50 % des cas à Angok). En effet, Il s'agit pour la plupart dans ces quartiers des propriétaires véreux qui, ne disposant plus des parcelles de terres car ayant tout vendu, cherchent tant bien que mal à faire fortune, se retrouvent entraînés de vendre une seule et même parcelle à deux ou plusieurs personnes d'où le phénomène de double voir triple vente. Cette pratique est très récurrente dans ces quartiers où nous avons constaté la présence d'un très grand nombre de migrants principalement ceux venus de l'Ouest Cameroun. Selon les chefs de quartier, ce phénomène est monnaie courante et laisse place à de nombreux conflits. C'est ainsi qu'on aura à faire à une autre bataille entre acheteurs, mais aussi entre acheteurs et vendeurs. Les contestations des limites, tout comme dans les autres quartiers de la Commune, sont aussi de mise dans les quartiers Mbalngong et Angok. Nous avons en effet recensé 25 % des cas à Mbalngong et 26 % des cas à Angok. Cependant, nous avons aussi 10 % des cas d'occupation de la voie publique et 15 % des cas d'empiètement à Mbalngong ; 9% des cas d'empiètement et 15 % des cas de ventes illicites à Angok.

4.1.2. Les différentes catégories de conflits fonciers observées à Mbankomo depuis l'arrivée des migrants

L'insécurité foncière dans les zones périurbaines de Yaoundé crée des tensions sociales entre tous les acteurs fonciers locaux. Par exemple, les conflits entre les cohéritiers d'une terre ancestrale, entre migrants et autochtones, entre migrants, etc. La conséquence directe de cet état de chose est la multiplication des litiges fonciers, traduisant une insécurité accrue sur la terre. Le scénario présenté sur la figure 33 ci-dessous présente de manière sommaire la réalité observée sur le terrain. Par ailleurs, la majorité des migrants qui sont la cause des conflits fonciers dans cette localité sont les ressortissants des autres régions. Cependant, depuis leur implantation dans la commune, ils sont instigateurs des conflits de tous genres tels que les doubles ventes, contestation des limites, empiètement, non-respect des arrangements, abus de confiance et détournement d'héritages, etc.



Source : E. BRATHOLD, (2016)

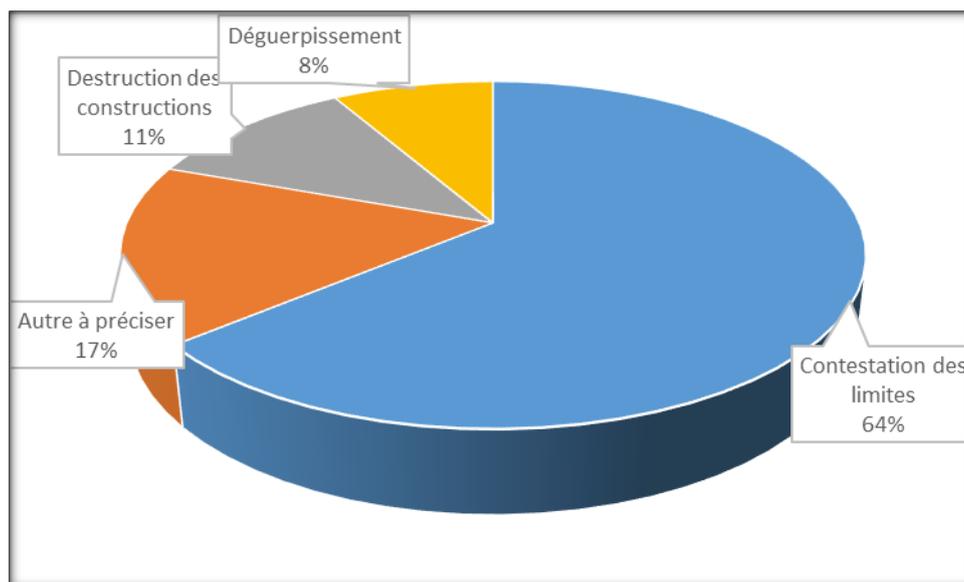
Figure 33 : Scénario de conflit foncier

On remarque sur la figure 33 ci-dessus une scène conflictuelle qui met d'une part au prise une violente bagarre entre un propriétaire terrien et un acquéreur qui traite le propriétaire d'escroc. Et d'autre part nous avons le chef coutumier qui met en garde le notaire de ce que cette parcelle n'est pas à vendre.

En gros, il existe une grande diversité de conflits entre les différents acteurs fonciers impliqués dans l'accès à la terre dans la Commune de Mbankomo.

➤ **Conflits entre les migrants**

La plupart des affaires devant les tribunaux de Ngoumou ou dans la société actuelle portent sur les conflits fonciers. Ce type de conflits entre migrants est récurrent dans les quartiers de Mbankomo. L'accès au terrain et son occupation ne répondent le plus souvent à aucune norme. En effet, dans ces quartiers, les terres sont distribuées et vendues sans aucun plan d'occupation. Il n'est donc pas surprenant de constater que les problèmes sont pour la majorité liés aux problèmes de contestation des limites et bien d'autres tels que présentés sur la figure 34 ci-après.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022.

Figure 34 : Diversité des conflits entre migrants

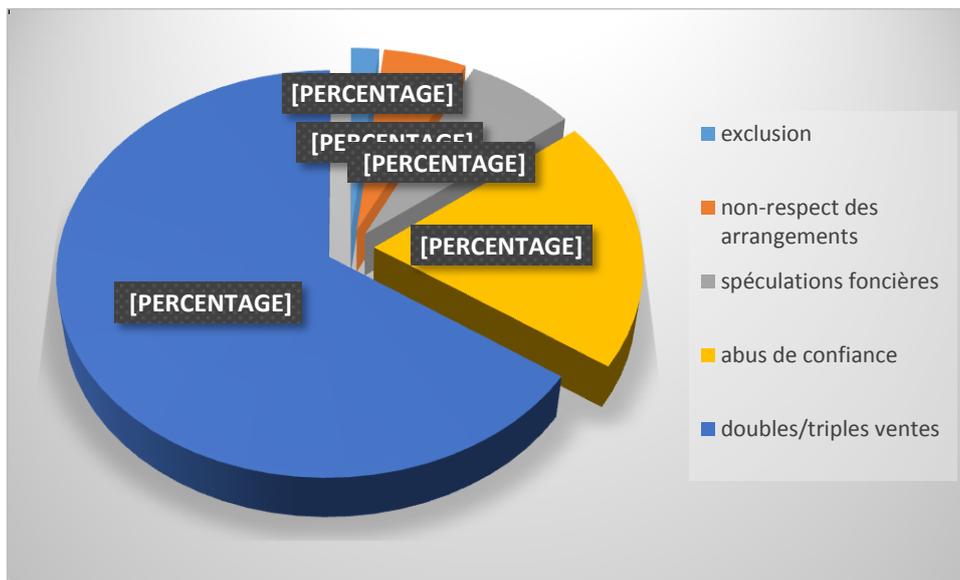
Les données de la figure 34 montrent bien que les problèmes rencontrés par les migrants sont assez variés. En effet, 64% des migrants ont déclaré que la principale difficulté à laquelle ils ont fait face était liée et dominée par les contestations des limites. Cependant 11% des migrants ont été confrontés aux destructions des constructions, en suite 8% des migrants ont été victimes des déguerpissements. Pour ce qui est de ce cas de déguerpissements, il s'agit surtout de ceux orchestrés par la Commune de Mbankomo dans le cadre de ses programmes d'aménagement et de planification des espaces. Enfin les autres à préciser soit 17% sont entre autres liés au refus de signature de reconnaissance par un voisin, aux abus de confiance et au non respect des engagements etc.

➤ **Conflits entre autochtones et migrants**

Ces conflits sont caractérisés par le refus par les autorités coutumières de reconnaître les droits fonciers aux personnes migrantes précisément les migrants externes, ce qui va donner lieu à une nouvelle problématique : celle de l'exclusion des migrants du droit à la terre. Les autochtones revendiquent tous les droits et sur toutes les terres, renvoyant certains migrants externes à acquérir des propriétés plutôt dans leurs terres natales.

Mais il est tout de même important de signifier que cette situation n'est pas seulement le propre des populations yaoundéennes ou des populations originaires du Centre. C'est aussi une situation qui est le plus marquée dans les villes et villages de la Région de l'Ouest Cameroun. En effet, les ressortissants de l'Ouest, encore appelés « Bamiléké », et

généralement taxés « d’envahisseurs » dans d’autres régions du Cameroun, particulièrement le Centre et le Littoral font eux-mêmes preuve de réticence quand il s’agit d’un allogène désirant accéder à un lopin de terre dans leurs villages. En pays Bamiléké, la sacralité de la terre est encore très ancrée. Pour revenir donc sur le cas précis des quartiers périphériques de Yaoundé particulièrement à Mbankomo, cette situation a commencé après la crise économique de 2008 où certains migrants ont rencontré une diversité d’obstacles telle que présentée sur la figure 35 suivante.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

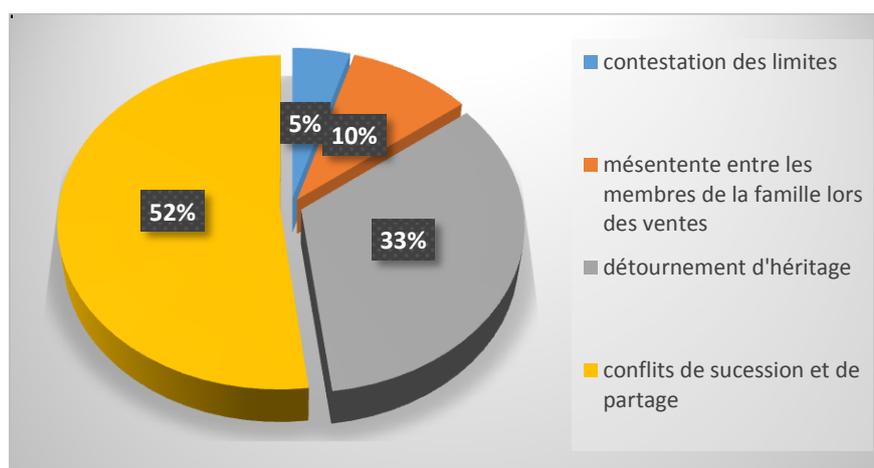
Figure 35 : Nature des conflits entre autochtones et migrants

Les données de la figure 35 ci-dessus font état de ce qu’à Mbalngong et Nomayos I et II, 22,5 % de migrants ont en effet déclaré que la principale difficulté à laquelle ils ont fait face était liée aux doubles ventes, voir même triples. Cette espace périphérique, où la valeur de la terre est constamment en hausse, est le théâtre de fréquentes situations où les détenteurs coutumiers cèdent fréquemment la même parcelle à plusieurs acheteurs. Lorsque le conflit éclate, ils se trouvent souvent dans l’incapacité de rembourser l’argent perçu. Même s’ils arrivent à le faire, c’est au bout d’un temps relativement long, voire des années. Ces conflits qui finissent souvent chez le sous-préfet ou à la Justice, se perpétuent avec un silence complice de l’administration communale qui cautionne implicitement ces agissements en laissant faire. Du point de vue administratif, on note des manquements dus à un système cadastral obsolète (les plans de bornage ne sont pas rattachés aux coordonnées géodésiques

mais à des référentiels arbitrairement choisis. Beaucoup de plans de bornage sont réalisés sans descente sur le terrain, ce qui ouvre la voie à des conflits multiformes entre les cédants (autochtones) et les acquéreurs (migrants). 6,9 % de migrants quant à eux ont été plutôt confrontés aux abus de confiance. Pour 2,5 % de migrants, la principale difficulté à laquelle ils ont fait face lors de l'accès à leur propriété est la spéculation foncière. En plus, avec l'occupation progressive et rapide des espaces par des allogènes au détriment des autochtones, cette crainte s'est étendue chez presque tous les migrants.

➤ **Les conflits entre les autochtones.**

Ces conflits sont très peu fréquents dans la Commune de Mbankomo car dans la plupart des cas, les limites des terres sont le plus souvent connues par chaque famille, même lorsqu'elles ne sont pas matérialisées. Ces familles sont installées selon certaines normes foncières coutumières, dans les anciens villages devenus aujourd'hui quartiers urbains par phagocytose ou mitage de l'espace naguère rural. Ainsi, la plupart des conflits observés ici à Mbankomo sont des problèmes qui s'observent particulièrement après la mort du propriétaire du terrain car ils sont liés aux détournements d'héritage, conflits de succession et de partage car dans certaines familles ils estiment que les femmes n'ont pas droit à la terre. Cette marginalisation de la gent féminine va donc par conséquent créer les ruptures familiales, et la suspension de certaines terres. Par ailleurs, d'autres conflits entre autochtones ont surtout lieu à l'occasion des négociations des ventes, du manque de concertation dans les ventes de terrain. En plus, il n'est pas à négliger que certaines populations s'avisent même à vendre des parcelles dont ils n'ont aucun droit de propriété.



Source : Enquêtes de terrain Eboh, Août 2022

Figure 36 : Nature des conflits entre autochtones

On peut remarquer sur la figure 36 que les conflits de succession et de partage d'héritage semblent être le principal problème décrit dans ces quartiers par les autochtones, 52 % de notre échantillon en ont été victimes. Cependant, les détournements d'héritage ne sont pas des moindres dans ces quartiers car ils représentent 33 %. La mésentente entre les membres de la famille ou le manque de concertation avant les ventes de terrains familiaux a entraîné dans 10 % des cas une pression de la part des membres de la famille élargie de l'ayant-droit principal d'une propriété foncière familiale. Il s'en suit une multiplication de supposés propriétaires du lot acheté qui défilent à souhait devant l'acquéreur, lui lançant des invectives et des menaces, et tenant à lui rappeler qu'il devra quitter ce terrain qu'il occupe à leur insu. Les cessions antérieures de terrain, effectuées par les parents dans les conditions de gré à gré sont remises en cause par des descendants qui préjugent du manque de sagesse des parents et de leur ignorance des enjeux économiques du terrain urbain. Parmi les cas de litiges fonciers que nous avons recensés sur le terrain, 25 % des ménages propriétaires estiment être en situation d'insécurité du fait de la pression exercée sur eux par les familles de ceux-là qui leur auraient donné de gré à gré un lopin de terre avant de mourir. Mais, seulement aujourd'hui, le manque d'un document attestant de la véracité ou de la crédibilité des choses plonge ces autochtones dans une situation d'insécurité foncière car ils peuvent à tout moment être déguerpis. En fin 5% de ces conflits sont liés aux contestations des limites. En effet, les techniques traditionnelles de bornage (limites virtuelles, non utilisation des bornes, etc.) justifient les multiples contestations dont il est question ici. C'est pourquoi la figure 37 illustre de manière claire les différentes catégories de conflits dans la Commune de Mbankomo et précisément dans les quartiers échantillonnés.

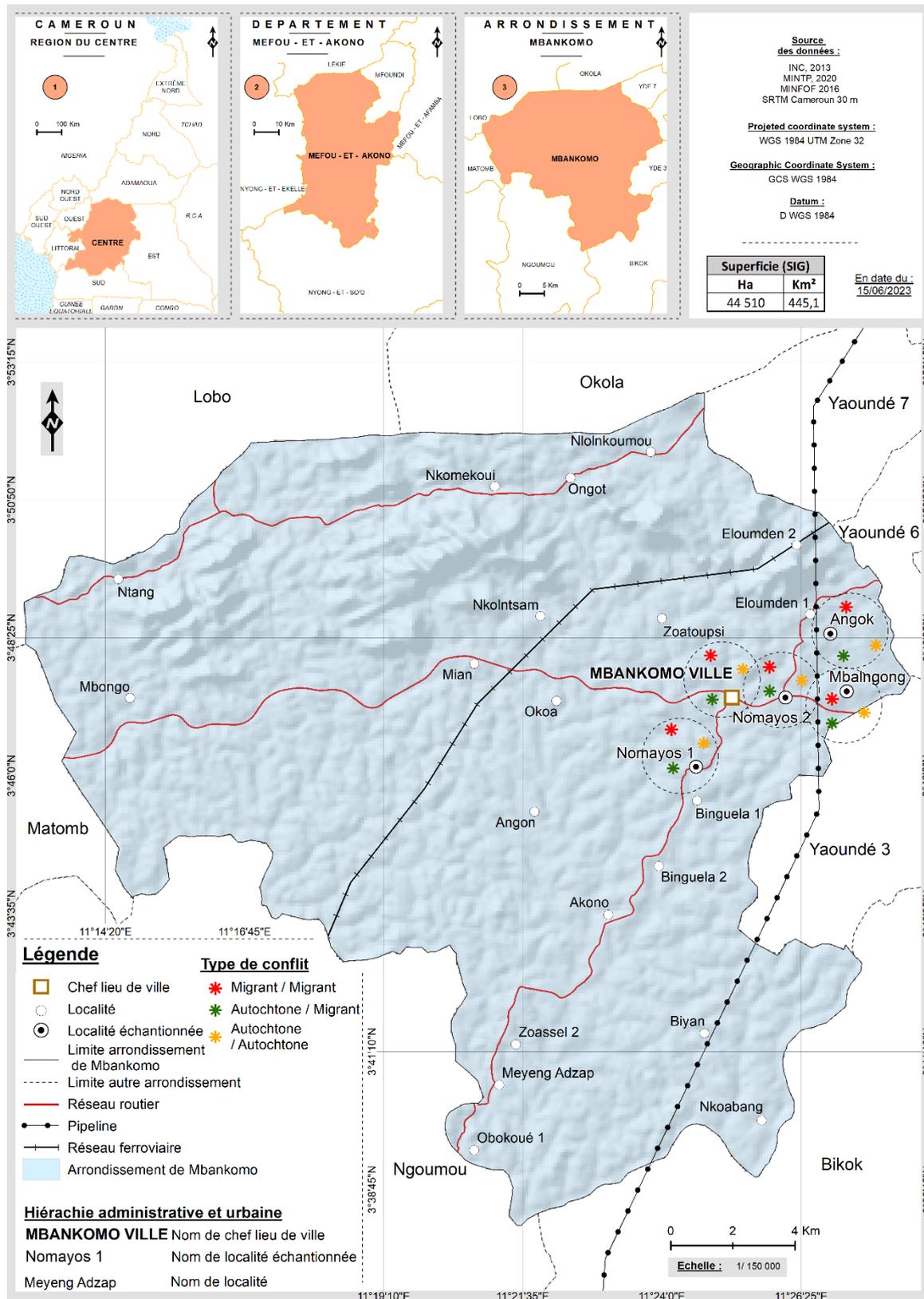


Figure 37 : Différents types de conflits par quartier

On constate sur la figure ci-dessus que, la plupart des conflits présents dans la Commune de Mbankomo sont de trois catégories à savoir : les conflits qui opposent les

migrants entre eux, les conflits qui opposent les migrants aux autochtones et ceux qui opposent les autochtones entre eux. En effet, les conflits entre migrants sont liés pour la plupart aux contestations de limites ; celles qui opposent les migrants aux autochtones sont en majorité liés aux doubles voire triples vents suivies des abus de confiance. Et en fin les conflits qui opposent les autochtones entre eux sont principalement liés aux conflits de succession et de partages d'héritage. Tout cela pourrait s'expliquer par le fait que certains migrants usent des modes d'accès irréguliers pour entrer en possession de leurs parcelles. De manière globale, il faut noter que les conflits sont concentrés dans les quartiers les plus urbanisés de la Commune.

4.2. LES IMPACTS SOCIO ECONOMIQUES DE L'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS A MBANKOMO

La Commune de Mbankomo fait face à une importante pression foncière. Cette zone stratégique qui dessert à la fois les régions du Centre et du Littoral, a ouvert une lucarne de compétition foncière où se réunissent une pléthore d'acteurs engagés. Cette compétition laisse entrevoir des incidences beaucoup plus néfastes que positives sur le développement de la Commune.

4.2.1. Les impacts positifs d'accès à la terre des migrants à Mbankomo

Les données de terrain montrent que les pratiques foncières développées dans la Commune de Mbankomo justifient l'idée selon laquelle l'accès à la terre revêt des effets positifs au sein de la Commune. En effet, la recrudescence d'accès à la terre à Mbankomo contribue au développement de la localité à travers plusieurs mécanismes parmi lesquels les mises en valeur des parcelles appropriées par les acquéreurs.

4.2.1.1. Les mises en valeur des parcelles à Mbankomo.

L'arrivée des migrants dans la Commune de Mbankomo a eu un impact positif sur le plan socio-économique au niveau des mises en valeur. En effet les multiples projets, beaucoup plus les DUP, parmi les lesquels le projet de l'école de douane et la station de pesage de Nomayos II ont amplifié le phénomène d'accès à la terre à Mbankomo, couronnés par les différentes mises en valeur. Selon le sous-préfet de Mbankomo, les principales formes d'appropriation des terres, dont les plus usuelles depuis 2010 à savoir les achats et les autres modes d'accès à la terre, ont redonné un nouveau visage à la ville. Selon lui, Mbankomo est redoré à travers ses nombreux chantiers et de belles réalisations qui reconfigurent cette cité.

Car ces multiples chantiers attirent de nombreux opérateurs économiques qui s'approprient les terres et les mettent en valeur. La plupart sont des migrants externes qui mettent en valeur leur espace à travers la construction des complexes hôteliers et même des écoles professionnelles telle que perçues sur la Planche 10.

Planche 10: Mises en valeur sur les parcelles appropriées à Mbankomo



Photo 23: Complexe hôtelier United Hotel au Centre-ville de Mbankomo



Photo 22: Complexe Life Institute au centre-ville de Mbankomo



Photo 25: Ecole International Institute of Engineering, Science, Arts and Technology au quartier Angok



Photo 24: Hôtel Mimaro au quartier Mbalngong

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Cette planche 10 ci-dessus met en exergue les différentes mises en valeur issues des parcelles de terrain appropriées à Mbankomo. Il s'agit des mises en valeur implantées par des opérateurs économiques dont la plupart sont des migrants externes. Il s'agit principalement d'un complexe hôtelier sur la photo (22) et d'un Complexe Life Institute situés au centre-ville de Mbankomo (23), d'une Ecole International Institute of Engineering, Science, Arts and Technology si au quartier dit Angok sur la photo (24) et d'un Hôtel Mimaro situé à Mbalngong (25).

4.2.1.2. Au sujet de l'aménagement de l'espace

Mbankomo s'est fait une peau neuve suite aux nombreux chantiers qui s'y réalisent. En effet, l'aménagement de l'espace est très perceptible dans cette Commune car il contribue à la redynamisation de l'espace. Les nombreux édifices observés dans la ville témoignent à suffisance que l'accès à la terre est crucial dans cette localité à travers les nombreuses réalisations qui concourent à une recomposition spatiale. De plus, notons également que près de 50% des principaux acquéreurs sont les migrants, mais la quasi-totalité des mises en valeur sur les espaces appropriés sont fait par les migrants externes. Même le domaine national fait l'objet de marchandage et de location ce qui expliquerait d'ailleurs sur la planche 11 la présence de plusieurs entreprises de station services à Mbankomo.

Planche 11: Construction des stations-services à Mbankomo



Photo 27: Station-service au quartier Mbalngong



Photo 26: Station-service Total énergie au quartier Nomayos II.

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Cette planche 11 met en exergue deux stations-services dont la première soit la photo (26) a été construite à Mbalngong et la deuxième soit la photo (27) à Nomayos II suite à des appropriations des terres par achat sur le domaine national.

Tout ceci montre clairement que la question d'accès à la terre est très sensible dans cette localité et contribue d'une certaine manière au développement de la région. Par ailleurs selon le sous-préfet, l'accès à la ressource foncière dans la Commune de Mbankomo passionne et intéresse même plus d'un acteur qui s'approprie des terres et les mettent en valeur. C'est ce qui explique également la présence d'une grande entreprise ULTIMATE Sarl qui produit les jus naturels dans le centre-ville de Mbankomo et qui emploie plus d'un de la localité.

Mais par ailleurs, il faut également noter qu'il y a aussi une certaine catégorie de mise en valeur avec les constructions des hauts standings qui s'apparentent en quelque sorte à l'image des quartiers américains comme c'est le cas à dans la ville de Buea. Cependant, un accueil chaleureux n'est très souvent pas réservé à ces migrants externes car les démarcheurs ou facilitateurs au préalable ne signifient toujours pas aux propriétaires terriens que ceux-ci sont originaires d'autres régions, mais témoignent du moins de leur fort pouvoir financier. Une fois qu'ils se sont établis, on se rend compte qu'ils vont de ce fait amener d'autres personnes (membres de la même famille, du même village, amis, etc.). On se retrouve donc parfois dans des secteurs où on a aujourd'hui près de 90% de migrants externes dans les quartiers comme Angok et Mbalngong au détriment des autochtones. Cette situation crée des conflits autochtones contre migrants. Ces autochtones considèrent désormais les migrants dans ces localités comme les envahisseurs.

Ces migrants avec le pouvoir financier dont ils disposent se sont investis davantage sur des espaces à travers les mises en valeur à caractère résidentiel et locatif telles que témoignées sur la planche 12 ci-après. Cependant, Le développement local n'est en quelque sorte pas encore dans son sens premier du terme, car ce développement doit être porté par les populations locales sous le billet de la Commune. Ils s'aperçoivent donc que c'est une autre forme de développement local qui apparaît avec une nouvelle vision des requérants fonciers qui sont pour la plupart les opérateurs économiques et les migrants externes.

Planche 12: Les mises en valeur à caractère résidentiel et locatif



Photo 29: Logements à caractères locatifs au quartier Mbalngong



Photo 28: Maisons résidentielles au quartier Nomayos II

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Cette planche 12 ci-dessus met en évidence les mises en valeur des migrants et les opérateurs économiques dans la Commune de Mbankomo. En effet, il s'agit des logements à caractères locatifs pour la photo 28 (des appartements meublés situé à Mbalngong). La photo (29) montre des maisons résidentielles au quartier Nomayos II.

4.2.1.3. La présence considérable d'équipements socio-collectifs à Mbankomo.

La présence de certaines industries comme la CIMEMCAM et de certaines entreprises tels que Arabe Contractor montrent que Mbankomo est en plein essor. Selon les observations de terrain, et outre les nombreux projets (DUP) qui justifient d'ailleurs le fait que plusieurs acteurs portent un intérêt particulier dans la course vers la terre à Mbankomo, à proximité desdits projets, des quartiers neufs ont vu le jour (soit la planche 13 ci-dessous), dans la Commune de Mbankomo. Selon près de 65% de la population interviewée la Commune de Mbankomo connaît un développement fulgurant sans précédent et attire de plus en plus des investisseurs et beaucoup plus des migrants qui s'approprient des terres et les mettent rapidement en valeur, ce qui change radicalement la morphologie de la cité. Et tout ceci grâce à l'hospitalité des populations locales.

Planche 13: Manifestation de l'accès à la terre à Mbankomo



Photo 31: Nouveaux quartiers à Mbalngong



Photo 30: Nouveaux quartiers au centre-ville de Mbankomo



Photo 33: Des grattes ciels au quartier Nomayos I



Photo 32: Des grattes ciels au quartier Nomayos II.

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

On peut remarquer sur la planche 13 que dans la Commune de Mbankomo, plusieurs quartiers neufs ont vu le jour. Il s'agit ici pour la photo (30 et 31) des nouveaux quartiers dans les secteurs dit Mbalngong et le Centre-Ville de Mbankomo. Et la photo (32 et 33) pour sa part présente des grattes ciels qui redorent la physionomie de Nomayos I et II.

4.2.2. Les Impacts négatifs de l'accès des migrants à la terre sur l'aménagement du territoire à Mbankomo

4.2.2.1. Les crises foncières dans la Commune de Mbankomo.

L'accès à la ressource foncière dans la commune de Mbankomo est à l'origine des crises foncières dans ladite localité. Ces crises se manifestent ici à travers la défaillance de la gestion foncière des populations locales. En effet, selon les populations interviewées il s'agit en quelque sorte d'une gestion déficiente qui a eu des impacts néfastes sur la stabilité sociale et l'utilisation durable des terres. L'absence d'une gestion responsable a plutôt contribué à accentuer la pauvreté et l'insécurité alimentaire dans la localité. Selon environ 30% des populations interviewées ces crises foncières sont également à l'origine de la mise en valeur des superficies de terres acquises par certains acteurs véreux, Ainsi que du niveau d'appropriation des terres dans la localité ; Corollaires de l'exode rural et de nombreuses famines. Cette crise foncière est due à l'accès de nombreuses superficies de terres arables, sources vitales pour les populations, au détriment du développement d'autres activités telles que le développement du secteur immobilier, facteur beaucoup plus lucratif. Ce qui va entraîner une baisse considérable de l'agriculture vivrière, support de vie des populations locales.

4.2.2.2. L'insécurité foncière flagrante à Mbankomo comme élément de blocage au développement depuis l'arrivée des migrants

Au Cameroun, comme partout ailleurs la terre est une ressource au cœur de tout processus de développement. Face à la croissance urbaine galopante, la ville de Yaoundé en général et la Commune de Mbankomo en particulier est aujourd'hui victime de l'insécurité foncière depuis l'arrive des migrants. L'observation des modes d'accès à la terre dans ces quartiers majoritairement occupés par ces migrants montre que plusieurs formes des transactions foncières se mettent en place. Ces transactions les rendent vulnérables à une illégalité qui crée une double peine chez le migrant : une insécurité foncière. Nous avons, dans le cadre de ce travail, expérimenté l'impact de l'insécurité foncière sur le développement socioéconomique et l'aménagement des quartiers comme Nomayos I, Nomayos II et le

Centre-ville de Mbankomo. L'insécurité foncière compromet de ce fait la cohésion sociale, aggrave les inégalités et retarde l'investissement. Dans cette Commune, les conflits entre les cohéritiers d'une terre ancestrale, entre migrants et autochtones, entre migrants sur une parcelle de terre, constituent un véritable handicap pour la cohésion sociale nécessaire pour un développement harmonieux de la localité.

Par ailleurs, nos enquêtes ont également révélé que dans ces quartiers, le caractère litigieux de certaines terres ou de certains logements constitue un handicap pour le développement car ne pouvant pas être mis en valeur. Ces données ont aussi révélé que dans la plupart des cas, ces terrains, malgré leur caractère litigieux, sont tout de même convoités par certains migrants nantis qui usent de leur pouvoir financier pour se procurer des parcelles de terres et certaines maisons. Pour éviter d'autres situations similaires sur le même terrain, les présumés propriétaires mettent en garde tout éventuel acheteur du terrain ou de maison sur son caractère litigieux comme le présente la planche 14 ci-dessous.

Planche 14: Mise en garde sur le caractère litigieux de certaines maisons



Photo 34: Mise en garde sur le caractère litigieux de la maison au quartier Mbalngong



Photo 35: Mise en garde sur le caractère litigieux de la maison au quartier Angok

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La planche 14 ci-dessus met en évidence deux maisons dans les quartiers Mbalngong (34) et Angok (35) sur lesquelles sont écrits : « maison familiale à ne pas vendre ». En effet ces écrits sur ces maisons mettent en exergue la mise en garde sur le caractère litigieux de ces maisons observé dans la Commune de Mbankomo.

L'insécurité foncière constitue tout de même dans ces quartiers un frein au développement dans la mesure où elle limite et empêche la mise en place de certaines infrastructures collectives. Il n'est donc pas surprenant de constater qu'il existe dans ces

quartiers une absence manifeste d'équipements socio collectif publique (absence de lycées, formations sanitaires publiques, marchés etc.).

4.2.2.3. Les impacts identitaires : la parenté d'autochtonie.

Dans la Commune de Mbankomo, malgré les mises en valeur des parcelles par les migrants externes, il est à constater que le développement local n'est pas au sens propre du terme parce que ces migrants ne sont pas considérés comme étant chez eux. Ce qui pose la question de la parenté foncière. Car ils ont peur d'investir davantage à cause des discours qui distillent le sentiment de la haine dans la menace du chaos total sur leur origine qui ne cesse de gagner le terrain. D'où la question des conséquences culturels. Ce qui crée une double peine chez les migrants qui sont pour la plupart les migrants externes qui ne seront jamais des propriétaires légitimes des parcelles acquises. Un tel fait atteste le caractère assez fragile de la cohabitation pacifique entre ces deux communautés, ce qui est génératrice des conflits interethniques.

4.3. LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX LIES A L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO

Dans la commune de Mbankomo, les multiples accès à la terre des migrants observés ont eu de nombreuses conséquences sur le plan environnemental. Ces conséquences sont entre autres la dégradation des sols et du paysage et l'aménagement de l'espace.

4.3.1. La dégradation du paysage de la commune de Mbankomo

L'accès à la terre des migrants par voie coutumière est à l'origine des découpages fantaisistes qui donnent à certains quartiers de la Commune de Mbankomo un paysage assez triste. On observe en effet dans ces quartiers des secteurs où chacun développe son ingéniosité architecturale pour orienter et construire selon les formes de son terrain. Il n'y a qu'à voir la promiscuité qui règne dans la plupart de ces quartiers où les terrains ont été en majorité acquis par voie coutumière. Par conséquent, on constate de ce fait une rareté des servitudes, infrastructures inexistantes, canaux d'évacuation des eaux et des déchets inexistantes, etc.

Par ailleurs, il est également à noter que le caractère litigieux de certaines parcelles de ces quartiers est aussi à l'origine d'une dégradation du paysage. En effet, conscients que ces espaces hybrides sont très souvent au cœur des tensions, pour certains migrants, la stratégie pour eux consiste à engager les travaux de construction et de les abandonner par la suite. Les travaux ne recommencent que si pendant tout le temps de repos, personne ne s'est opposé à

l'occupation de cette parcelle. Cela peut donc s'illustrer à travers la planche 15 qui explique pourquoi dans ces différents quartiers, on a enregistré plusieurs cas de chantiers abandonnés.

Planche 15: Quelques chantiers abandonnés suite au caractère litigieux des parcelles



Photo 37: Chantiers abandonnés au quartier Mbalngong



Photo 36: Chantiers abandonnés au quartier Nomayos II

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

La planche 15 ci-dessus met en relief une réalité assez observée dans certains quartiers de Mbankomo. Nous avons en effet observé plusieurs chantiers abandonnés à Mbalngong (Photo 36) et Nomayos II (photo 37), suite au caractère litigieux de la parcelle en question. Ce qui contribue bien évidemment à la dégradation de ces milieux en créant par la même occasion des poches d'insécurité pour les populations.

4.3.2. L'impact de l'accès à la terre des migrants sur l'aménagement de l'espace : une planification mise en mal par l'insécurité foncière

L'espace périurbain de Mbankomo obéit à un certain nombre de politiques de planification, en vue de favoriser une occupation rationnelle de l'espace. Mais malheureusement, la réalité sur le terrain est très différente dans certains quartiers de cette Commune. Les observations et les informations de terrains révèlent que l'accès des migrants à la terre est encore sous très forte influence coutumière, ce qui limite déjà la planification. Les terrains sont attribués et vendus aux populations migrantes sans aucune norme, sans aucun plan d'aménagement, ce qui entraîne une occupation anarchique des espaces périphériques. Un exemple en est présenté à travers la photo 38.



Photo 38: Occupation anarchique de l'espace

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022.

L'occupation anarchique de l'espace se manifeste par exemple par le fait que certaines personnes construisent sur l'emprise de la route.

Par ailleurs, l'absence de mise en œuvre de la planification dans certaines localités de la commune de Mbankomo est la preuve d'un manque de vision stratégique à moyen et à long terme. Ceci risque de se traduire par une navigation à vue, l'exécution des projets au jour le jour sans étude préalable et sans attachement sur son impact sur la population.

4.3.3. L'impact d'accès à la terre des migrants sur l'environnement

L'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo a eu un impact très important sur l'environnement. En effet les observations de terrain montrent que la quasi-totalité des acquéreurs détruisent plus d'arbres pour créer les voies de communications et construire les bâtiments. Cependant, les nombreux projets qui ont eu lieu ou qui sont en cours de réalisation dans la commune de Mbankomo, que ce soit par les particuliers ou par l'Etat sur des superficies appropriées, ont un impact considérable sur la dégradation de l'environnement. L'aménagement des quartiers et l'implantation des populations réduisent la forêt et par conséquent le stock de carbone. Notons également une augmentation de la pollution de l'air suite aux émissions des gaz à effet de serre émise par combustion des énergies fossiles causés par l'intensification du trafic et de la combustion du bois de chauffage. Il faut également noter que la construction des bâtiments réduit l'infiltration de l'eau, ce qui a pour conséquence l'accentuation de l'écoulement de surface. En outre, on peut noter une grande pollution sonore dans les quartiers les plus peuplés de la Commune. La

planche 16 illustre de manière claire les manifestations de la dégradation de l'environnement dans certain secteur de Mbankomo.

Planche 16: Manifestation de la dégradation de l'environnement à Mbankomo



Photo 40: Nivellation de la parcelle avec un engin au quartier Nomayos I



Photo 39: Dégradation pour cause de déclaration d'utilité publique d'après le chef de quartier dans un secteur du centre -ville de Mbankomo

Source : Enquête de terrain Eboh, Août 2022

Cette planche met en évidence la dégradation de l'environnement dans certains secteurs de Mbankomo. Selon le propriétaire des lieux, il s'agit pour la photo (39) d'une superficie qu'il s'est approprié par achat à Nomayos I et qu'il faut au préalable niveler avec un engin avant d'engager le chantier. Et pour ce qui est de la photo (40), il s'agit d'une dégradation pour cause de déclaration d'utilité publique d'après le chef de quartier.

CONCLUSION

Dans ce chapitre, l'objectif était d'analyser les impacts de l'accès à la terre des migrants sur la sécurité foncière et le développement dans la Commune de Mbankomo. Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle les pratiques foncières développées par les migrants à Mbankomo suscitent une insécurité, une instabilité foncière, et constituent un handicap pour le développement de la ville. Au sortir des analyses, il ressort que notre hypothèse a été vérifiée. Mais il est important de signifier que ces pratiques foncières, du moins pour les modes d'accès irréguliers constituent un frein ou des éléments handicapants le développement de ces quartiers de Mbankomo. Ces problèmes ont été identifiés à plusieurs niveaux. Ainsi, nous avons constaté que les modes d'accès illégaux observés dans ces quartiers avaient des impacts considérables sur la vie socioéconomique de ces quartiers avec une multitude de conflits entre les acteurs en jeu. Ces impacts ont été aussi observés au niveau de l'aménagement de l'espace où ces pratiques se sont avérées être des poisons pour la planification périurbaine. D'un autre côté, ces pratiques ont aussi eu un impact considérable sur l'environnement à travers la dégradation du paysage.

CONCLUSION GENERALE

La présente étude est intitulée « *Migration et accès à la terre dans la zone périurbaine de la ville de Yaoundé : Cas de la Commune de Mbankomo* ». Elle pose le problème de l'accès à la terre des migrants avec pour principal objectif de montrer les incidences ou les répercussions d'accès à la terre des migrants à Mbankomo. Dans ce travail de recherche, deux théories ont été mobilisées : la théorie de l'acteur stratégique prônée par Crozier qui a permis de comprendre comment et pourquoi un ou plusieurs groupes d'acteurs peuvent se constituer et les stratégies qu'ils utilisent pour avoir la maîtrise foncière. Elle a également permis de comprendre les stratégies ou les mécanismes qu'utilisent les migrants pour accéder à la terre. Et la théorie des maîtrises foncières se rapporte à notre thème dans la mesure où elle permet d'identifier les catégories de maîtrises foncières existantes dans les différents domaines fonciers et les logiques d'acteurs dans les modes d'accès. Le minimum de notion sur les techniques d'accessibilité et de gestion de la terre, contribue d'une manière efficace en la réduction des litiges fonciers.

L'hypothèse principale stipule que Mbankomo fait preuve de nombreuses appropriations à la terre par les migrants susceptibles d'avoir des répercussions tant positives que négatives et par ailleurs susceptibles d'agir sur le développement local. Cependant, de cette hypothèse, découle quatre hypothèses spécifiques que nous avons considérées comme suit : Le premier objectif spécifique a été de déterminer les différents modes d'accès à la terre des migrants à Mbankomo. Pour parvenir à cet objectif, on a opté pour l'hypothèse qui stipule que la commune de Mbankomo est marquée par une dualité de modes d'accès à la terre des migrants. Pour le second objectif a été celui d'identifier les enjeux des acteurs liés à l'accès à la terre à Mbankomo. Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle sur l'enjeu socioéconomique, l'accès à la terre des migrants est un acquis social, un moyen d'intégration des migrants au sein des communautés et une richesse matérielle ; Pour les différents acteurs impliqués et les logiques développées par eux pour accéder à un lopin de terre, l'hypothèse que nous avons formulée stipule qu'il y'a plusieurs acteurs qui sont de deux (2) catégories parmi lesquelles les Acteurs Etatiques et les Acteurs non Etatiques. Dans ce contexte, les pratiques foncières développées par ces acteurs ne prennent pas toujours en compte l'intérêt collectif. Le troisième objectif a été celui d'identifier les facteurs des modes d'accès des migrants à la terre dans la commune de Mbankomo. Nous avons opté pour l'hypothèse selon laquelle à Mbankomo, il existe plusieurs facteurs des modes d'accès à la terre tels que les

facteurs politiques, administratifs, les facteurs socio-économiques et culturels. Ceci étant, il faut noter que ces déterminants ont été une opportunité pour les migrants pour accéder à la terre. Enfin, le quatrième objectif était d'analyser les conséquences d'accès à la terre des migrants à Mbankomo. On a considéré l'hypothèse selon laquelle l'accès à la terre des migrants à mbankomo est à l'origine de plusieurs conséquences qui sont tant positives que négatives. Sur le plan économique et environnemental, l'accès à la terre a généré des crises foncières, la destruction et la dégradation des terres arables. Par ailleurs, l'accès à la terre des migrants a également eu de nombreux impacts positifs à travers de nombreuses mises en valeurs qui ont redonnées une autre morphologie à la commune.

Toutefois, dans l'optique d'atteindre nos différents objectifs et vérifier nos hypothèses de recherches, nous avons opté pour la l'hypothético-déductive, qui est un ensemble d'éléments en interaction. Cette démarche scientifique appliquée à cette étude a permis de constater que notre hypothèse a été vérifiée.

. La recherche documentaire et la collecte des données primaires sur le terrain ont permis de constater que l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo est une réalité et ceci à environ 60%, et est sans cesse progressive surtout avec la mise sur pied de nombreux projets qui ne cessent d'attirer une pléthore d'acteurs. L'expérience du terrain a permis de constater que chaque migrant développe sa propre stratégie pour entrer en possession d'un lopin de terre, ce qui crée une distinction dans les modes d'accès à savoir les modes d'accès réguliers et irréguliers. Ces stratégies pour la plupart sont corollaires de la mauvaise gestion du foncier par les agents de l'Etat qui sont aussi impliqués dans les acquisitions et transactions foncières qui se traduisent par le manque de rigueur dans l'application des textes, ce qui est parfois profitable à une catégorie de migrants.

Les études de terrain ont bien évidemment permis de constater que les problèmes de gouvernance à travers le cadre règlementaire encore mal appliqué, le laxisme des dirigeants en charge de la gestion foncière, le problème de la mise à jour d'un véritable cadastre, la dualité dans les modes d'accès à la terre etc, sont autant de facteurs qui légitiment à 65% l'accès à la terre des migrants dans la Commune de Mbankomo.

Bien plus, cette mauvaise gestion a laissé place à des modes d'accès pour la plupart illégaux dans certains quartiers cibles, générant ainsi de nombreuses conséquences socio-économiques avec accélération des conflits de tous genres.

Par conséquent, l'on s'interroge sans doute du devenir et l'avenir des populations face à la progression aussi significative de l'accès à la terre avec la mise sur pied de nombreux projets en cours de réalisation dans cette commune. On s'interroge bien également sur le devenir et l'avenir de la localité et des générations futures dans cette course effrénée vers les terres de la part des acteurs aussi véreux sans cesse engagés dans cette conquête des terres.

BIBLIOGRAPHIE

❖ ARTICLES ET OUVRAGES

ASSAKO ASSAKO R. (1996). *Contribution à la création d'un observatoire urbain utilisant la télédétection et les données géo-référencées à Yaoundé (Cameroun)*. Thèse de Doctorat Nouveau Régime en Géographie, Université de Paris X-Nanterre, France, 327 p.

- **(1999).** *Critique de la politique urbaine du Cameroun : instruments, résultats et évaluation*. Revue de Géographie du Cameroun. Vol. XIV, n° 1 p. 53-67

- **(2007).** *Observatoires urbains et environnementaux en Afrique : des théories aux applications géomatiques*. Editions Dianoïa, Chennevières-sur-Marne, France. ISBN : 978-2-913126-43-5 EAN : 9782913126435

- **(2011).** *Yaoundé. La métropole face à son arrière-pays*. Editions Dianoïa, Paris, 176 p. ISBN: 978-2-913726-78-7; EAN: 9782913126787

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

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

BAUER G et ROUX J.M. (1976). *La "rurbanisation" ou la ville éparpillée*. Paris, Seuil, 192 p.

BERNOUX, (2003). Propositions de lecture. Sociologies pratiques, vol. 10, no. 1, 2005, pp.137-164.

BOPDA A (2003). *Yaoundé et le défi camerounais de l'intégration. A quoi sert une capitale d'Afrique Tropicale ?* Paris, CNRS Editions, 421 pages.

CEW (2014). *Contribution de Cameroon Environmental Watch pour l'amélioration du cadre juridique de la gestion foncière au Cameroun*, Note de Synthèse des Propositions, 38p.

COULIBALY A. (2004). *Socio anthropologie des dynamiques foncières dans le Nord de la Cote d'Ivoire : droits, autorités et interventions publiques. Etude comparée des villages de Niofin et de Korokara.* Thèse de doctorat en anthropologie sociale, 543p

CROZIER M. et FRIEDBERG E., (1992). L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective. Editions du Seuil, Paris, 509 p

DONGMO J.L. (1981). *Le dynamisme Bamiléké : La maîtrise de l'espace urbain.* Yaoundé, CEPER, Tome 2. 293 pages.

DONNADIEU G., et KARSKY M., (2002). *La systémique, penser et agir dans la complexité.* Paris, Editions Liaisons, 26p.

DONG MOUGNOL, (2010), de la conquête foncière aux crises interethniques au Cameroun : Cas des bamiléké et leurs voisins en kankeu et Bryant *regards multidisciplinaire sur les conflits fonciers et leurs impacts socio-économiques et politiques au Cameroun,* Montréal, Laboratoire de Développement durable et dynamique territoriale ,10pp.

DEZERT B, METTON A. et STEINBERG J. (1991). La périurbanisation en France ; Paris, Sedes, 1991, 126 p.

E. LE BRIS, E. LE ROY et P. MATHIEU, (1991). *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion.* Cahiers d'Études Africaines, Vol.32, pp. 723-727.

EMEYENE T (2018), Accès des femmes au foncier et gestion durable des terres dans l'Arrondissement de bafia : cas du village biabetom, Mémoire de Master, pp 16 - 17

ETOUNA J., (1996). *Mutations agricoles récentes et leurs incidences sur le milieu physique de l'Arrondissement de Mbangassina.* Mémoire de maîtrise de géographie, Université de Yaoundé I, 128 p

FOTSING, J.M. (1994). *L'évolution du bocage bamiléké : exemple d'adaptation traditionnelle à une forte démographie, introduction à la gestion conservatoire de l'eau, de la biomasse et de la fertilité des sols (GCES).* Bulletin Pédologique de la FAO, no70, pp. 292-307.

FOTSING, J.M. (1994). *L'évolution du bocage bamiléké : exemple d'adaptation traditionnelle à une forte démographie, introduction à la gestion conservatoire de l'eau, de la biomasse et de la fertilité des sols (GCES).* Bulletin Pédologique de la FAO, no

70, pp. 292-307.

JOLY FERNAND (1976). *La cartographie*. PUF, Collection Magellan, 280p.

HERMIA J.-P. (2003). Migrations internes et périurbanisation. Le cas du phénomène urbain bruxellois. Département des sciences de la population et du développement. Louvain-la-Neuve, Université catholique de Louvain.

KANA E. C; TAKEM M. B et KAFFO C. (2010). *Etalement urbain et insécurité foncière dans la périphérie sud de Yaoundé (Cameroun)*. In NKANKEU F., BRYANT C. (Dir), Regards multidisciplinaires sur les conflits fonciers et leurs impacts socio- économique-politiques au Cameroun. Département de géographie, Université de Montréal. pp. 95-109.

KARSENTY A. (2007). *Règles, stratégies et contrats dans la problématique du foncier : théorie et pratiques à travers quelques terrains au Maghreb, en Afrique noire et à Madagascar*. Paru dans Christoph Eberhard (dir.), Enjeux fonciers et environnementaux. Dialogues afro-indiens, Pondichery, Institut Français de Pondichéry, 2007, 549 p.

KENGNE FODOUOP F. (1978). *Expansion récente, modernisation de l'habitat et spéculation foncière de Bonabéri à Douala*. Yaoundé, Université de Yaoundé, 28p

KORBEOGO G. (2006). *Les logiques de la compétition foncière au Burkina Faso : le foncier entre justification identitaire et stratégies d'accumulation dans le Gourma*. Colloque international "Les frontières de la question foncière –At the frontier of land issues", Montpellier. 13p

LAROUSSE, P. (1969). *Nouveau petit Larousse : dictionnaire encyclopédique pour tous*. Librairie Larousse.

LE BRIS E., GIANNITRAPANI H. (éds). (1991). Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne. Paris, ORSTOM ,738 p.

LE MEUR P.Y. (2002). *Approche qualitative de la question foncière. Note méthodologique*. Document de Travail de l'Unité de recherche 095, N°4, IRD REFO, 18p

LE ROY E., (1996). *Introduction au thème : L'odyssée de L'État*. Politique africaine n°61, pp.

MARGUERAT Y. (1993). *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo. Articles et Documents (1984-1993)*. Lomé : Coll. « Patrimoines » n° 1, Presses de l'Université du Bénin, deuxième édition, 231 p.

MASLOW (1954). *Motivation and personality*. Universal Container Corporation, 395p

MBOUOGNONG C, (2020). Migration et accès aux ressources foncières dans l'arrondissement de Galim : une zone de colonisation agraire à l'ouest Cameroun, Mémoire de Master, Département de géographie, Université de Yaoundé I.

MIMCHE H. (2011). *L'accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie d'autochtonisation de « gens venus d'ailleurs*. Sixième Conférence Africaine sur la Population, Ouagadougou–Burkina Faso, 5 – 9 Décembre 2011. *La Population Africaine : Passé, Présent et Futur, Organisée par le Gouvernement du Burkina Faso et l'Union pour l'Etude de la Population Africaine sous thème 7 : Caractéristiques, tendances et conséquences des migrations. Séance 706 : MIGRATIONS ET ADAPTATIONS DES MIGRANTS. 16p*

MOLEMBA O. (2018), Le problème de la gouvernance foncière et développement local à Bangangté, Mémoire de Master, Département de géographie, Université de Yaoundé I.

MOUGOUE B. (1982). « *La croissance urbaine périphérique : le cas de la zone-Est de Yaoundé* ». Thèse de 3^e cycle de géographie, Université de Yaoundé.

MOUPOU M. (2010). *La sécurisation foncière sur les fronts pionniers au Cameroun*. In NKANKEU F. et BRYANT C. Regards multidisciplinaires sur les conflits foncières et leurs impacts socio- économique-politiques au Cameroun. pp. 65-81

NANFACK T, (2020). Genre et accès à la terre dans la Commune de Mbankomo, Mémoire de Master, Université de Yaoundé I, Département géographie.

NDOCK NDOCK G. (2013). *Métropolisation de Yaoundé et développement des villes satellites. Cas de Soa*. Thèse de Doctorat, Université de Yaoundé I, Département de Géographie, 522p

NJOUONANG H. (2013). Stratégies d'accès à la terre face aux compétitions et mutations foncières dans la Commune d'Arrondissement de Yaoundé VI. Mémoire de Master, Géographie, Université de Yaoundé I, 140p

NJOUONANG H. (2018). Concurrences foncières et stratégie d'accès à la terre dans le péri-métropolitain africain : cas les marges urbaines de Yaoundé. Thèse de Doctorat, Géographie,

Université de Yaoundé I *Noire*. Manuel d'analyse et de gestion foncière, Paris, Karthala, 359 p.

NKANKEU.F. (2008) Occupation du sol et conflits fonciers sur les Cendres Volcaniques du mounjo (Cameroun), Canadian Journal of Régional Sciences/Revue Canadienne des Sciences Régionales, XXXI : 2(Summer/Été 2008),18p.

NDZANA.Y. (2020) Appropriation foncière et développement local à Obala. Mémoire de Master, Université de Yaoundé I, Département de Géographie.

TCHAPMEGNI R. (2007). *La situation de la propriété foncière au Cameroun : Obstacles, Conséquences et perspectives* ». Contribution du CEREFDH. 13 p

TCHAWA P. (2014). *Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun : Mise en œuvre du cadre d'analyse de la gouvernance foncière*. 119p.

TCHAWA P. (2007). *Approche des dynamiques territoriales des Hautes Terres de l'Ouest par le modèle*. Université de Yaoundé I. Volume 1, N°6, Nouvelle Série, Premier Semestre, pp 159-187

TEYSSIER A, HAMADOU O, BACHIROU S. et TOUKROU A, (2002). *Expériences de médiation foncière entre pratiques coutumières et code foncier*. Savanes africaines : des espaces en mutation, des acteurs face à de nouveaux défis. Actes du colloque, mai 2002, Garoua, Cameroun. PRASAC, N'Djamena, Tchad -CIRAD, Montpellier, France, 11p

TUBIANA J. (2006). *Le Darfour, un conflit pour la terre ?* Conjoncture 101, pp 111-131

ONU-HABITAT (2010). *L'état des villes africaines en 2010*. Gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains. PNUEH, Nairobi, Kenya, 256 p

PIERRE, GEORGE., & VERGER, F. (1970). Dictionnaire de la géographie. Paris, Presses Universitaires.

WATANG ZIEBA et LIEUGOMG (2006), Mobilités spatiales et nouvelles pratiques foncières dans les terroirs d'immigration de la plaine du Diamare (Nord Cameroun) : le cas terroir de Foulou 14p.

YOUANA J. (1996). *Gestion foncière et disciplines urbanistiques au Cameroun : Apports et limites du permis de bâtir*. Revue de géographie du Cameroun espaces en mutation, des acteurs face à de nouveaux défis. Actes du colloque, mai 2002, Garoua, Cameroun. PRASAC, N'Djamena, Tchad -CIRAD, Montpellier, France, 11p

YAPI-DIAHOU A. (1991). *Les détenteurs coutumiers, les citoyens et l'Etat dans la course pour l'accès au sol urbain à Abidjan.* In Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest. ORSTOM. Pp 11-84

ZONGO (2005) dans « foncier et migration en Afrique de l'ouest »

□ **TEXTES REGLEMENTAIRES**

La loi n° 2004/017 du 22 Juillet 2004, d'orientation de la décentralisation.

La loi n° 2004/18 du 22 Juillet 2004, fixant le régime applicable aux Communes.

La loi n° 96/06 du 18 janvier 1996 portant révision de la constitution du 02 juin 1972 modifiée et complétée par la loi n° 2008/001 du 14 avril 2008.

Ordonnance n°74/1 du 06 juillet 1974, fixant le régime foncier au Cameroun.

Décret n°76/165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier au Cameroun.

Décret n°2016/14430/PM du 27 Mai 2016 fixant les modalités d'organisation et de fonctionnement de la commission consultative en matière foncière et domaniale.

Décret N°2019/030 du 23/01/2019, portant organisation du Ministère de l'Administration Territoriale.

Décret N° 2012 /384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du MINH DU.

Décret n°2005/178 du 27 mai 2005, portant organisation du Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (MINDAF).

Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n°76/ 165 du 27 avril 1976, fixant les conditions d'obtention du titre foncier.

□ **DICTIONNAIRES**

Dictionnaire de pierres Georges : dictionnaire de la Géographie, 4e édition revue et augmentée, presses universitaires de France.

ANNEXES

Annexe 1 : Questionnaire d'enquête

SECTION 1 : IDENTIFICATION DE L'ENQUETE

	QUESTIONS	MODALITES	REPOSES
Q01	Sexe du répondant	1. Masculin 2. Féminin	/_/_/
Q02	Age de l'enquêtée	1. [25-29] 6. [50-54] 2. [30-34] 7. [55-59] 3. [35-39] 8. [60-64] 4. [40-44] 9. [65-69] 5. [45-49] 10. [70 et +	
Q03	Region d'origine ?	1. Extrême Nord 6. Ouest 2. Nord 7. Littoral 3. Adamaoua 8. Nord-Ouest 4. Est 9. Sud-ouest 5. Sud 10. Centre 11. Autres (Etranger)	
	Êtes-vous originaire de l'arrondissement de Mbankomo?	1. Oui 2. Non	
	Si non de quelles région/commune êtes-vous d'origine?		
Q04	Type et lieu de résidence?	1. Principale 2. Secondaire 3. Passager	
Q05	Statut Matrimoniale	1. Célibataire 2. Marié 3. Divorcé 4. Veuf (ve) 5. Orphelin 6. Autre (préciser).....	

Q06	Quel est le niveau d'étude du chef de ménage ?	1. Aucun 3. Secondaire Supérieur	2. Primaire 4.	
Q07	A combien évaluez-vous votre revenu mensuel ?	1. 25000f – 75000f 2. 150 000f..... 3. 200 000f 4. 250 000f..... 5. plus.....		
Q08	Avant Mbankomo , ou viviez-vous avant ?	1. Toujours au village ? Quel quartier ? 2. Dans une autre ville ? Laquelle ?..... 3. A l'étranger ? Quel pays ?.....		
Q09	Depuis combien d'années habitez-vous à Mbankomo ?	1. Moins de 5 ans 3. 20 – 30 ans 5. 40 – 50 ans 7. Depuis toujours 8. Autre	2. 10 – 20 ans 4. 30 – 40 ans 6. + de 50 ans	
Q10	Quelle est la taille de votre ménage ?	1. 1 à 2, 2. 3 à 4 3. 5 et plus		
Q11	Appartenez-vous à une association ?	1. Oui	2. Non	
Q12	Si oui, à quel type ?			

Q24	Qu'y avait-il sur votre terrain au moment où vous l'acquériez ?	1. Forêts 3. Bâti 5. Autres	2. Agriculture 4. Rien (sol nu)	
Q25	Le terrain était-il convoité par quelqu'un autre ?	1. Oui 2. Non		
Q26	Si oui, par qui ?	1. Personne physique 3. Structure privée 5. Autres	2. Structure publique 4. Texte de lois	
Q27	Comment avez-vous procédé pour y avoir finalement accès ?	1. Négociations 3. Aide d'un frère/ ami 5. Autres	2. Force 4. Rien	
Q28	Chez qui avez-vous acheté votre terrain?	1. Autochtones 3. Collectivité 5. Autres	2. Allogènes 4. Propriétaire terrien	
Q29	Quel lien avez-vous avec celui qui vous a procuré ce terrain ?	1. Familial 3. Amical 5. Autres	2. Ethnique 4. Aucun	
Q30	Qu'est-ce qui vous a poussé à acheter le terrain ici à Mbankomo ?	1. Prix abordable 3. Position par rapport à la route 4. Proximité du centre-ville ou du lieu de service 5. Occasion (à ne pas rater) 6. Considération ethnique 7. Autre	2. Présence des frères et sœurs	
Q31	Possédez-vous un titre foncier ?	1. Oui	2. Non	
Q32	Si Non pourquoi ?	1. Interdit aux étrangers 3. Installation provisoire 5. Droit coutumier	2. Cout élevé du titre foncier 4. Locataire 6. Autres	
Q33	Si oui, Combien avez-vous dépensé en tout en moyenne pour l'avoir	1. Moins de 100 000 FCFA 2. 100 000 – 200 000 FCFA 3. 200 000 – 300 000 FCFA 4. 300 000 – 400 000 FCFA 5. 400 000 – 500 000 FCFA 6. + de 600 000 FCFA		
Q34	Au nom de qui le titre foncier a-t-il été établi ?	1. Le vôtre 3. Autre.....	2. Votre enfant	
Q35	Ce terrain a-t-il été viabilisé avant acquisition	1. Oui 3. Autre.....	2. Non	

	?		
Q36	Si achat, A qui l'avez-vous acheté ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Autochtone (propriétaire coutumier) 2. MINDCAF 3. Mairie 4. MAETUR 5. Lotisseur occasionnel 6. CFC (Crédit foncier du Cameroun) 7. La SIC 8. Express la Vallée 9. Un spéculateur 10. Autres 	
Q37	A combien vous a coûté le m ² ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 500 -1000 F 2. 1000 – 2000F 3. 2000 – 5000F 4. 5000 – 8000F 5. 8000 – 10 000F 6. 10 000 – 15 000 F 7. 15 000 – 20 000F 8. 20 000 – 25 000F 9. 25 000 – 30 000 F 10. 30 000 – 35 000 F 11. 35 000 – 40 000 F 12. Plus de 40 000 	

SECTION 3 : SECURISATION DES TERRES

	QUESTIONS	MODALITES	REPOSES
Q38	Avez-vous déjà rencontré des problèmes depuis que vous êtes installés sur cette parcelle ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oui 2. Non 	
Q39	Si oui, quelle est la nature du problème ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contestation des limites 2. Destruction des cultures 3. Déguerpissement 4. Destruction des constructions 5. Autre 	
Q40	Avec qui y'a-t-il eu problème ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'Etat 2. Le Voisin 	

		<ul style="list-style-type: none"> 3. Le vendeur de terrain 4. Un membre de la famille du vendeur 5. Chef de quartier 6. Autres..... 	
Q41	Quels sont les solutions actuellement en cours pour résoudre les conflits et aller vers l'acquisition de droit légitime sur votre terre ?	<ul style="list-style-type: none"> 1. Spirales de violences 2. Négociations personnelles 3. Recours au conseil familial 4. Intervention du chef traditionnel / de quartier 5. Intervention judiciaire (avocat) 6. Autres 	
Q42	En fonction du recours utilisé, exprimez votre niveau de satisfaction.	<ul style="list-style-type: none"> 1. Bien 2. Assez Bien 3. Passable 4. Mauvais 5. Nul 	
Q43	De quel type de service aurez-vous besoin pour garantir votre accès durable au foncier ?	<ul style="list-style-type: none"> 1. Formation sur les textes 2. Appui et facilitation de l'accès à la propriété 3. Accompagnement judiciaire 4. Autres 	

SECTION 4 : LES ENJEUX DES ACTEURS IMPLIQUES DANS LES MODES D'ACCES A MBANKOMO

	QUESTIONS	MODALITES	REPONSES
Q44	Avez- vous connaissances des principaux acteurs lies au foncier ici à Mbankomo ?	<ul style="list-style-type: none"> 1. Oui 2. Non 	
Q45	Si oui, quelles sont les acteurs impliqués dans la gestion foncière dans votre quartier?	<ul style="list-style-type: none"> 1. Sous-préfet 2. Mairie 3. Chef de quartier 4. ONG / GIC 5. MAETUR 6. Particuliers 7. Populations 8. Autres 	
Q46	Parmi ces acteurs, quels sont les plus réguliers	<ul style="list-style-type: none"> 1. L'Etat 2. Elites 3. Etrangers 	

Q55	Selon vous, quels sont les principaux problèmes à résoudre dans ce quartier ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'enclavement 2. L'insécurité 3. Le lotissement 4. Manque d'infrastructures 5. Manque de logement 6. Autres..... 	
Q56	Pensez-vous que les populations devraient être impliquées dans la gestion foncière du quartier ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Oui 2. Non 	

SECTION 5 : LES CONSEQUENCES DES MODES D'ACCES DES MIGRANTS A MBANKOMO

	QUETIONS	MODALITES	REPONSES
Q57	Quelles formes de pressions subissez-vous depuis votre arrivée ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Marginalisation 2. Exclusion Social 3. Manque de considération 	
Q58	Si oui pour quelle raison ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vous êtes étrangers 2. La terre ne vous appartient pas 3. Vous n'êtes pas dans votre village 4. Autres..... 	
Q59	Comment vivez-vous ces pressions des populations vous demandant de partir ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mal 2. Moyen 3. Abordable 4. Autres..... 	

SECTION 6 : LES MISES EN VALEURS DES MODES D'ACCES DES MIGRANTS A MBANKOMO.

	QUESTIONS	MODALITES	REPONSES
Q60	Par qui votre maison a-t-elle été construite ?	1. Vous-même 2. Un parent 3. Un lotisseur privé 4. Un architecte 5. La SIC 6. CFC 7. MUPROF 8. Express la vallée 9. Autre.....	
Q61	Typologie de l'habitat en fonction des matériaux utilisés dans la construction. (observation)	1. Maison en parpaing 2. Maison en carreaux 3. Maison en brique de terre cuite 4. Maison en terre 5. Bois et tôles 6. Poto poto 7. Sémi dur 8. Planches 9. Autres	
Q62	Votre terrain/ logement est-il accessible?	1. Oui 2. Non	
Q63	Si Oui, par quel moyen ?	1. Pistes 2. Voies carrossable 3. Route 4. Seulement à pied 5. Autre	
Q64	Caractériser le terrain de l'enquête (observation)	1. Terrain plat 2. Versant aménagé 3. Versant non aménagé 4. Bas fond 5. Marécages 6. Autres.....	

Annexe 2 : Guide d'entretien sous le thème : *Migrations et accès à la terre dans les zones péri-urbaines de la ville de Yaoundé : cas de la Commune de Mbankomo.*

A- Monsieur le Sous-Préfet

- 1- Avez-vous connaissance des personnes venues d'ailleurs ou des étrangers qui s'approprient l'espace ici à Mbankomo
- 2- Selon vous le nombre de personnes qui s'installe à Mbankomo est-il toujours important ?
- 3- Quelles sont les quartiers dans lesquelles les nouveaux habitants s'installent le plus ?
- 4- Qui sont ceux qui achètent plus de terrain à Mbankomo ?
- 5- Avez-vous connaissance des différents acteurs impliqués dans la gestion foncière dans la localité ?
- 6- Quels sont vos liens ?
- 7- Quelle est la relation que ces personnes entretiennent avec les populations locales ?
- 8- Comment gérez-vous les conflits entre ces migrants et les populations locales ?
- 9- Avez-vous déjà reçu les plaintes venant des populations sur les appropriations foncières ?
- 10- Si oui, lesquelles ?
- 11- Comment avez-vous résolue ces problèmes ?
- 12- Comment sélectionnez-vous les litiges et conflits fonciers à Mbankomo ?

B- Monsieur le Maire

- 1- Depuis combien d'années êtes-vous Maire de la Commune de Mbankomo ?
- 2- Depuis votre installation quelles sont vos relations avec les populations de Mbankomo ?
- 3- Quel est votre rôle en matière de gouvernance foncière locale ?
- 4- Comment est-ce que la Mairie met en valeurs les espaces qui lui appartiennent ?
- 5- Est-ce que vous rencontrez des difficultés lors de la mise en valeur de vos terres ?
- 6- Est-ce que la mairie est impliquée dans les mises en valeur opérées par les populations (demande des permis de construire) ?
- 7- Que faites-vous lorsque vous n'êtes pas impliqués ?
- 8- Y'a t-il des conséquences ?

C- Chef de village /quartier

- 1- Est-ce que vous intervenez sur les transactions immobilières (vente de terrain) dans votre territoire de commandement ?
- 2- Comment intervenez-vous ? est-ce que vous rencontrez les problèmes ?
- 3- Les migrants ont-ils accès à la terre dans votre territoire ?
- 4- Par quels moyens ?
- 5- Quels sont les zones les plus convoités par les migrants ?
- 6- Existe-t-il des conflits entre autochtones et migrants dans votre localité ?
- 7- Quels sont les types de conflits qui s'opposent entre eux ?
- 8- Comment est-ce que vous gérez les conflits ces ?
- 9- Vous arrive-t-il de transférer certaines affaires au chez le sous-préfet ou au tribunal ? si oui pourquoi ?
- 10- Comment se passe la gestion foncière dans votre quartier ?
- 11- Quels sont les acteurs qui interviennent dans la gestion foncière votre localité ?
- 12- Entretenez-vous de bonnes relations avec ces différents acteurs ?
- 13- Que suggérez-vous pour améliorer la gestion foncière dans votre localité ?

D- Conservation foncière

- 1- Quelle est votre rôle dans le processus d'immatriculation foncière ?
- 2- Selon vous le nombre de personne qui font la demande d'immatriculation foncière est-il de plus en plus importante dans la ville de Mbankomo ?
- 3- Sont-ils les autochtones ou les allogènes ?
- 4- A combien s'élève le nombre de parcelle immatriculé au cours de ces différentes années : 2000 ,2010 et 2022 ?
- 5- Quelles sont les différentes parties prenantes qui constituent la commission de descente sur le terrain lors des lancements de l'immatriculation foncière ?

- 6- A combien s'élève le montant de la descente pour le lancement de l'immatriculation foncière ?

E- Présidente des Tribunaux de Grande et de Petite Instance

- 1- Quels sont les différents types de problèmes fonciers jugés dans votre instance ?
- 2- Parmi ces problèmes fonciers, quels sont les plus récurrents ?
- 3- Ces problèmes s'opposent-ils entre autochtones et allogènes ?
- 4- Quels sont les principaux plaignants en matière de problèmes fonciers jugé ici ?
- 5- Quels sont les catégories de problèmes au Tribunal ?
- 6- Combien de conflits avez-vous juge ici ?
- 7- Combien de problèmes sont encore en instance ?
- 8- Quels sont les types de problèmes que vous rencontrez ?
- 9- D'après vous que faut-il faire pour réduire les problèmes liés à la question foncière ?

Annexe 3 : Attestation de recherche

UNIVERSITE DE YAOUNDE I
UNIVERSITY OF YAOUNDE I



FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES HUMAINES	FACULTY OF ARTS, LETTERS AND SOCIAL SCIENCES
DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE B.P 755 Yaoundé Tél. 22 22 24 05	DEPARTMENT OF GEOGRAPHY P.O BOX 755 Yaoundé Tel. 22 22 24 05

ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, Pr. PAUL TCHAWA

Chef du Département de Géographie, atteste que

Monsieur : EBOH FRANCK ROMARIE

Matricule : 170719

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

Et prépare une thèse sur le sujet : MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LES ZONES PERI-URBAINES DE LA VILLE DE YAOUNDE ; CAS DE LA COMMUNE DE MBANKOMO.

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


 25 JUN 2022

LE CHEF DE DEPARTEMENT

Clement August Mkwemoh
 Associate Professor (M.C)
 University of Yaoundé I

Annexe 4 : Autorisation de recherche

REPUBLIQUE DU CAMEROUN Paix – Travail – Patrie		REPUBLIC OF CAMEROON Peace – Work – Fatherland
REGION DU CENTRE		CENTRE REGION
DEPARTEMENT DE LA MEFOU ET AKONO		MEFOU AND AKONO DIVISION
ARRONDISSEMENT DE MBANKOMO		MBANKOMO SUB-DIVISION
SOUS-PREFECTURE DE MBANKOMO		SUB-DIVISIONAL OFFICE OF MBANKOMO
SECRETARIAT PARTICULIER		PRIVATE SECRETARIAT

AUTORISATION DE RECHERCHE N° 73/AR/J12.03/SP

Le **Sous-préfet** de l'Arrondissement Mbankomo soussigné, autorise Monsieur **EBOH Franck Romarie**, Etudiant en Master II à l'Université de Yaoundé I, à effectuer la collecte des informations dans l'Arrondissement de Mbankomo plus précisément auprès de la Mairie de Mbankomo, en vue de la préparation de son mémoire de Master II sur le thème « MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LES ZONES PERIURBAINES DE LA VILLE DE YAOUNDE » pour une période allant du 06 Aout au 15 Septembre 2022, à compter de la date de signature de ladite autorisation.

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

Mbankomo, le 03 AOUT 2022.
Le Sous-préfet

Administrateur Civil Principal

Ampliations :

- Monsieur le Maire (pour info et suivi)
- Tous F.M.O (pour info)
- Chrono/Archives

Annexe 5 : Nombre de demandes d'immatriculation direct et indirect sollicitée par des personnes privées ou morales.

①

FICHE DE COLLECTE DES DONNEES POUR LA REDACTION DE MEMOIRE ACADEMIQUE DE FIN D'ETUDE DU MASTER 2 DE LA FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES HUMAINES DE L'UNIVERSITE DE YAOUNDE I.

THEME: MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LA ZONE PERIURBAINE DE LA VILLE DE YAOUNDE: CAS DE LA COMMUNE DE MBANKOMO.

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
A1																	
Nombre de demandes d'immatriculation direct sollicitée par les personnes privées ou morales													244	249	358	346	240
Nombre de demandes d'immatriculation indirect sollicitée par les personnes privées ou morales													10	14	93	16	17 09 11

②

FICHE DE COLLECTE DES DONNEES POUR LA REDACTION DE MEMOIRE ACADEMIQUE DE FIN D'ETUDE DU MASTER 2 DE LA FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES HUMAINES DE L'UNIVERSITE DE YAOUNDE I.

THEME: MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LA ZONE PERIURBAINE DE LA VILLE DE YAOUNDE: CAS DE LA COMMUNE DE MBANKOMO

Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A1						
Nombre de demandes d'immatriculation direct sollicitée par les personnes privee ou morales	247	239	298	142	172	180
Nombre de demandes d'immatriculation indirect sollicitée par les personnes privées ou morales	15	23	09			16

lit

Annexe 6 : Nombre de demandes de permis de construire sollicitée par les personnes privées ou morales.

FICHE DE COLLECTE DES DONNEES POUR LA REDACTION DE MEMOIRE ACADEMIQUE DE FIN D'ETUDE DU MASTER 2 DE LA FACULTE DES ARTS, LETTRES ET SCIENCES HUMAINES DE L'UNIVERSITE DE YAOUNDE I.

THEME: MIGRATION ET ACCES A LA TERRE DANS LA ZONE PERIURBAINE DE LA VILLE DE YAOUNDE: CAS DE LA COMMUNE DE MBANKOMO

Années	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
A1 Nombre de demandes de permis de construire sollicitée par les personnes privées ou morales											10	8

Années	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A1 Nombre de demandes de permis de construire sollicitée par les personnes privées ou morales	10	12	23	30	60	65	62	65	25	22	20

TABLE DE MATIERES

AVERTISSEMENT	iii
REMERCIEMENT	iv
SIGLES ET ACCRONYMES	vii
LISTE DES FIGURES	viii
LISTE DES PLANCHES	xi
LISTE DES PHOTOS	xii
INTRODUCTOION GENERALE	1
0.1. CONTEXT ET JUSTIFICATION DU SUJET	1
0.2. DELIMITATION DU SUJET	2
0.2.1. Délimitation thématique	2
0.2.2. Délimitation spatiale	2
0.2.3. Délimitation temporelle	4
0.4. QUESTIONS DE RECHERCHE	5
0.4.1. Question principale	5
0.4.2. Questions spécifiques	5
0.5. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE	5
0.5.1. Objectif principal	6
0.5.2. Objectifs Spécifiques	6
0.6. HYPOTHESES DE RECHERCHE	6
0.6.1. Hypotheses principe	6
0.6.2. Hypothèse spécifique	6
0.7.1. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur la relation entre migration et accès à la terre	7
0.7.2. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les enjeux fonciers en Afrique	8
0.7.3. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les effets de l'insécurité foncière	10
0.7.4. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les stratégies d'occupation de l'espace	12
0.7.5. Approche selon les auteurs qui ont écrit sur les stratégies d'accès à la terre	13
0.7.6. Modalités de gestion des conflits fonciers	14

0.8. CADRE CONCEPTUEL ET THEORIES	15
0.8.1. Cadre conceptuel et conceptualisation	15
0.8.2. Cadre opératoire	18
0.8.3. Cadre théorique.....	20
0.8.3.2. Théorie des acteurs stratégiques	21
0.9. INTERET DU SUJET	22
0.9.1. L'intérêt scientifique.....	23
0.9.2. L'intérêt académique	23
0.9.3. L'intérêt pratique	23
0.10. DEMARCHE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE	23
0.10.1. Méthodes employées	25
0.10.2. La collecte des données de sources secondaires.....	26
0.10.3. La collecte des données de source primaire	28
0.10.4. Les techniques de collecte des données à caractère quantitatif.....	30
0.10.5. Méthodes de traitement des données	32
0.11. DIFFICULTES RENCONTREES.....	33
0.12. ORGANISATION DE L'ETUDE ET PLAN DE TRAVAIL	33
CHAPITRE I : LES DIFFERENTS MODES D'ACCES A LA TERRE DES	
MIGRANTS.....	38
INTRODUCTION	38
1.1. LES DIFFÉRENTS MODES D'ACCÈS DES MIGRANTS À LA TERRE À	
MBANKOMO.....	38
1.1.1. Les modes réguliers d'accès à la terre des migrants.....	39
1.2. LES DIFFERENTES MISES EN VALEUR DES TERRES PAR LES	
MIGRANTS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO	51
1.2.1. Les mises en valeur observées dans la commune de mbankomo : Exemple	
des quartiers tels que Mbalngong, Angok et Nomayos II	51
1.2.2. Mises en valeur à Nomayos I et a Mbankomo Centre.....	54
1.2.3. Les pratiques agricoles à Mbankomo	55
1.3. ÉTUDE COMPARATIVE DES MISES EN VALEUR À MBANKOMO :	
UNE INÉGALITÉ SOCIALE.....	58
CONCLUSION.....	59
CHAPITRE II : LES ENJEUX DES ACTEURS IMPLIQUES DANS L'ACCES	
DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO	60

INTRODUCTION	60
2.1. LES ENJEUX SOCIOECONOMIQUES	60
2.1.1. L'accès des migrants à la terre : un acquis sur le plan social	60
2.1.2. L'accès à la terre Mbankomo : un moyen d'intégration des migrants au sein des communautés.....	61
2.1.3. L'accès des migrants à la terre : une richesse matérielle.....	63
2.2. ENJEUX CULTURELS	64
2.3. ENJEUX STRATEGIQUES DE LA TERRE.....	66
2.3.1. Logiques concurrentielles : Espace, enjeu devenu un jeu	66
2.3.2. Valeur marchande de la terre : la fonction spéculative	66
2.4. LES DIFFERENTS ACTEURS IMPLIQUENT DANS L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO	67
2.4.1. Les Acteurs Etatiques	68
2.4.2. Les Autres Acteurs	74
CONCLUSION.....	81
CHAPITRE III :	82
LES FACTEURS DE L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO.	82
INTRODUCTION	82
3.1. LES FACTEURS POLITIQUES ET ADMINISTRATIFS.	82
3.1.1. Les problèmes de gouvernance.....	82
3.1.2. Le Cadre réglementaire en matière foncière mal appliqué dans les zones périphériques.	82
3.1.3. Le laxisme des dirigeants en charge de la gestion foncière : une opportunité saisie par certains migrants pour accéder à la terre	84
3.1.4. Le problème de véritable transfert des compétences aux collectivités territoriales décentralisés en matière de gestion foncière.....	86
3.1.5. La dualité dans les modes d'accès à la terre : un avantage à l'accès des migrants à la terre	86
3.1.6. L'efficacité de l'action administrative mis à mal du fait d'un déficit de planification.....	89
3.1.7. Les problèmes liés à la qualité et l'accessibilité de l'information foncière.	89
3.1.8. L'équité et le respect de la légalité qui demeure un défi	89
3.1.9. Le problème de la mise à jour de la mappe foncière cadastrale	90

3.2. LES FACTEURS SOCIOECONOMIQUES DES MODES D'ACCES A LA TERRE A MBANKOMO.....	90
3.2.1. Les procédures d'établissement du titre foncier longues et couteuses.	91
3.2.2. Une extension spatiale progressive et rapide :.....	96
3.2.3. Une importante poussée démographique.....	100
3.2.4. La braderie des terres à Mbankomo : une aubaine à l'accès des migrants à la terre.	104
3.2.5. La rareté des terres au centre : une opportunité ouverte pour les migrants à la périphérie de Mbankomo.....	105
3.2.6. La montée de la valeur marchande de la terre a Mbankomo : un signe fort de l'arrivée des migrants.....	106
3.3. LES FACTEURS CULTURELS	108
3.3.1. La considération de la terre comme un bien à la fois économique et culturel : une facilité à l'accès des migrants internes à la terre à Mbankomo	108
3.3.2. Le caractère dominant du droit foncier traditionnel : un frein à l'accès des migrants externes à la terre.....	108
CHAPITRE IV : LES CONSEQUENCES D'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS DANS LA COMMUNE DE MBANKOMO	113
INTRODUCTION	113
4.1. L'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS : CONSEQUENCES DE L'INSECURITE FONCIERE A MBANKOMO	113
4.1.1. L'accès à la terre à Mbankomo : un chemin parsemé d'obstacles.	113
4.2. LES IMPACTS SOCIO ECONOMIQUES DE L'ACCES A LA TERRE DES MIGRANTS A MBANKOMO.....	124
4.2.1. Les impacts positifs d'accès à la terre des migrants à Mbankomo.....	124
4.2.2. Les Impacts négatifs de l'accès des migrants à la terre sur l'aménagement du territoire à Mbankomo	129
4.3. LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX LIES A L'ACCES DES MIGRANTS A LA TERRE A MBANKOMO.....	131
4.3.1. La dégradation du paysage de la commune de Mbankomo.....	131
4.3.2. L'impact de l'accès à la terre des migrants sur l'aménagement de l'espace : une planification mise en mal par l'insécurité foncière.....	132
4.3.3. L'impact d'accès à la terre des migrants sur l'environnement.....	133
CONCLUSION.....	135

CONCLUSION GENERALE	136
BIBLIOGRAPHIE	139
ANNEXES	xiii
TABLE DE MATIERES	xxix