

# DYNAMIQUE SPATIALE ET CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE NGAOUNDERE AU CAMEROUN

**Mohamadou Guidado,**  
*Université de Ngaoundéré,*  
*mguidado@yahoo.fr*

## Résumé

*La ville de Ngaoundéré dans la Région de l'Adamaoua au Cameroun est une ville en pleine recomposition. Elle accueille ces vingt dernières années un flux croissant de populations nationales et étrangères. Les conditions favorables du milieu physique et les opportunités qu'offre cette ville aux nombreux migrants la situent au cœur de nombreuses mutations spatiales et socio-économiques. La croissance démographique avec son corollaire, l'extension urbaine qui en découlent complexifient la gestion foncière et génère des conflits multiformes entre les acteurs. L'objectif de cette contribution est d'analyser les effets de la dynamique spatiale sur les conflits fonciers dans ladite ville. Les ressources documentaires, les observations de terrain, des interviews menées auprès de certaines personnes ressources et les enquêtes socio-économiques auprès de 150 ménages, ont constitué l'ossature méthodologique. La ville de Ngaoundéré se caractérise aujourd'hui par une extension urbaine sans précédent. Entre les années 2000 et 2010, la superficie de la ville est passée de 1256 hectares à 5732 hectares (3% de l'espace). Cette superficie est passée à 13490 hectares (7% de l'espace) de surface bâtie en 2020. Pour près de 80% de la population, cette extension spatiale du fait de la pression démographique est source des conflits fonciers. Les stratégies d'atténuer les litiges fonciers consistent pour 70% des ménages à interdire aux chefs coutumiers de ne pas vendre les espaces en l'absence des représentants de l'Etat.*

**Mots clés :** *dynamique spatiale, conflits fonciers, Ngaoundéré, croissance démographique*

## Introduction

L'organisation de l'espace géographique est profondément marquée par le phénomène urbain. L'étalement urbain constitue une forme d'urbanisation qui s'est généralisée dans les villes en pleine mutation. La dynamique de l'espace urbain se manifeste par son agrandissement, son organisation, ses fonctions et ses risques. Cette étude menée sur la dynamique de l'espace s'inscrit dans le temps et dans l'espace tout en mettant en avant l'état de lieu des équipements socio-collectifs de base qui l'accompagne. Le phénomène de migration accentue l'extension spatiale de la ville de Ngaoundéré en direction des zones périphériques. Ainsi, au fur et à mesure que le front d'urbanisation avance, les mutations socio-spatiales sont remarquables. L'étude confirme globalement la réalité d'une surconsommation d'espace liée à l'étalement urbain. Plusieurs facteurs (anthropiques et naturels) contribuent à la mutation de la ville de Ngaoundéré.

Ces dernières années, la ville a connu une dynamique particulièrement rapide mais elle prend véritablement son essor à partir de 2007. Avec la création des communes et quartiers, la ville de Ngaoundéré connaît une extension spatiale considérable suite à une augmentation de la population du fait d'un surcroît naturel et d'une forte migration interne et externe. Cette situation aboutira à une pression foncière et les risques d'insécurité sont plus élevés dans les quartiers périphériques du fait d'une urbanisation anarchique. Les ressources foncières qui jadis étaient un bien commun pour toute la communauté sont devenues l'épicentre de divers enjeux. Les acteurs dans ce cas s'affrontent le plus souvent pour le contrôle de la terre. Un cadre de concertation est fondamental pour limiter les conflits multiformes liés à la gestion foncière. L'étude des effets spatiaux et socio-économiques des dynamiques urbaines est d'actualité vu les nombreuses recompositions ayant cours dans

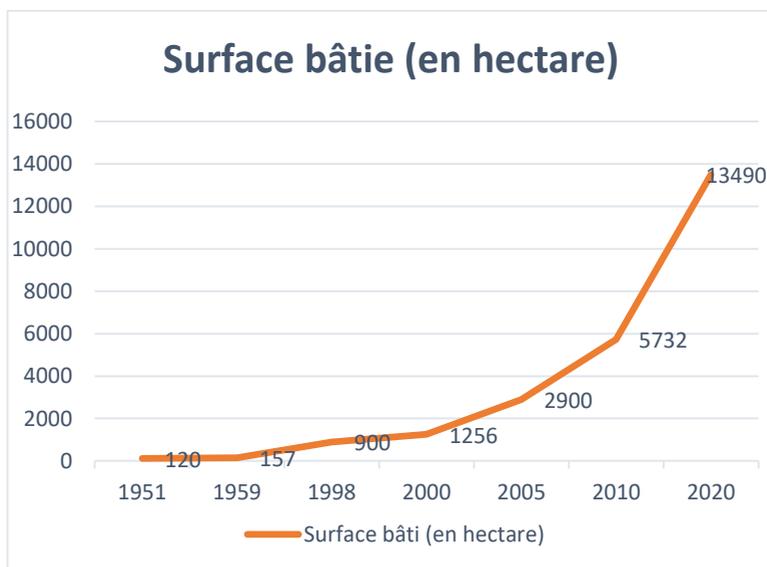
les villes des pays en développement. Les travaux de Akou (2010) rendent compte des déterminants de la dynamique spatiale de certaines villes africaines à l'instar de Bingerville au Sud de la Côte d'Ivoire. Ces dynamiques spatiales impactent sur la gestion du foncier en fonction de l'ancienneté du quartier de la ville comme le souligne Ganne (1986) qui remarque que dans les zones traditionnelles de la ville l'on observe la reconduction de l'ancien droit foncier tandis que dans les nouveaux quartiers subsiste l'instauration d'un nouveau modèle foncier. Pour Paquot et Raulin (2004) la prise en compte de l'espace où la ville se développe est nécessaire pour étudier la dynamique des conflits fonciers urbains. Cette contribution a pour objectif de montrer comment la dynamique spatiale dans la ville de Ngaoundéré génère l'insécurité foncière aboutissant aux conflits. Les observations de terrain ont permis de cartographier la dynamique des espaces urbains et la consultation de la littérature propre à ce thème de recherche ont permis de circonscrire la spatialisation du phénomène étudié. Les enquêtes socio-économiques auprès de 150 ménages et les interviews de certaines autorités foncières ont complété la méthodologie.

## **1. Analyse descriptive de l'étalement spatial de la ville de Ngaoundéré**

L'étalement urbain correspond à la progression des surfaces urbanisées sur la périphérie en fonction de la croissance démographique. Il résulte de la périurbanisation en général et du choix résidentiel fait par certains citoyens. Cette dynamique se caractérise sur le plan spatial par un desserrement des populations et des activités économiques. L'un des espaces d'étalement urbain les plus courants est constitué d'espaces périphériques, le plus souvent viabilisables, grâce à la présence des réseaux d'électricité, d'eau, d'assainissement et de transport.

Ngaoundéré est une ville carrefour qui s'étend aujourd'hui sur près de 13490 hectares (figure 1). Son processus de croissance rapide combine à la fois l'extension spatiale en tâche d'huile autour d'équipements structurants et une progression tentaculaire le long des voies de communication. Les lotissements nouveaux, en raison de l'offre en emplois et en commodités diverses (routes bitumées, eau potable et électricité) qui leur sont associés, constituent les principaux points d'ancrage de l'extension urbaine. Les bordures des axes fixent les premiers migrants et progressivement, la bande d'urbanisation s'épaissit et s'étire aux alentours, phagocytant au passage l'ancien noyau de la ville. Les constructions progressent sur les versants, puis vers les bas-fonds après remblaiement sommaire et approfondissement du canal d'eau.

**Figure 1** : Evolution de la superficie de Ngaoundéré (1951-2020)

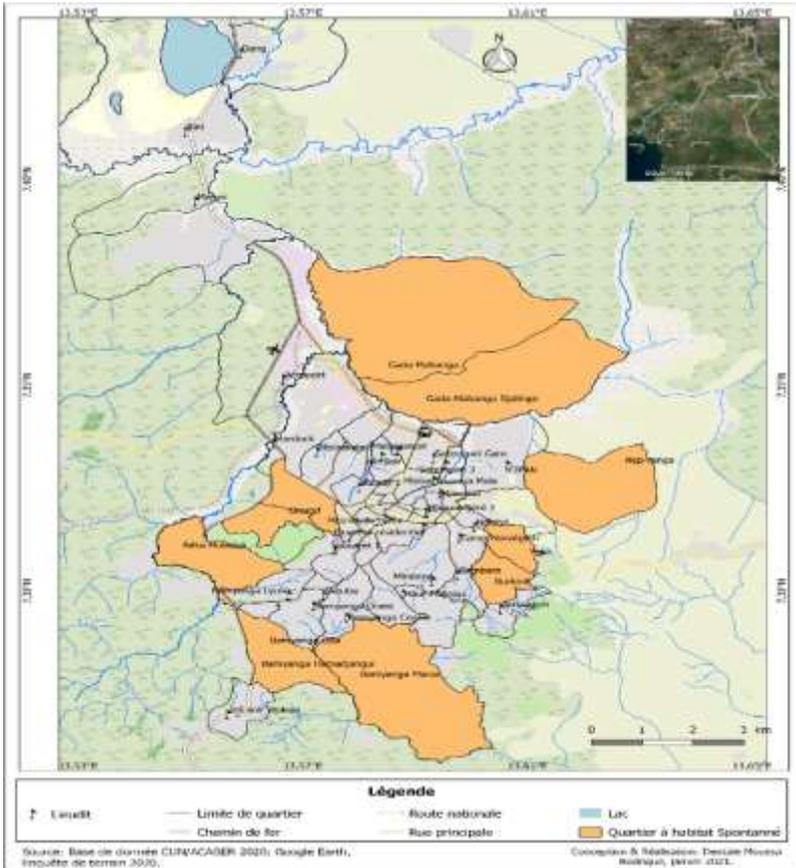


Source : Enquêtes de terrain (2021), Tchotsoua et al (1998) et Traitement image Landsat 7 et 8 (2000, 2010, 2020).

La dynamique spatiale de la ville de Ngaoundéré illustre à suffisance les mécanismes de croissance de la ville toute entière. Ainsi, en 1951, Ngaoundéré s'étendait sur une superficie de 120 ha environ (Tchotsoua et al, 1998). Entre 1952 et 1960, deux nouvelles zones d'habitation sont développées au Nord-Ouest de la vieille ville, les quartiers Baladji et Joli-Soir commencent à prendre forme et au Nord apparaît Sabongari (Gondolo, 1978). De 1961 à 1964, la ville poursuit de façon extrêmement rapide son développement. Les quartiers Joli-Soir et Sabongari s'étendent vers le Nord donnant ainsi naissance à de nouveaux quartiers, notamment Madagascar suivant un plan régulier en damier. En 1972, le Centre d'Instruction des Forces Armées Nationales (CIFAN) est construit sur un vaste terrain au Sud-Est de la ville, bloquant de ce fait toute possibilité d'extension spatiale mais aujourd'hui il est envahi de tous les sens. Le Sud, montagneux, est peu propice à l'extension urbaine. La ville évolue principalement vers le Nord atteignant, dans les années 1974, les limites naturelles imposées par les cours d'eau qui l'entourent : Soum-soum à l'Est et au Sud, Mabanga au Nord et Mbibar à l'Ouest. La ligne de chemin de fer, ouverte en 1974, double au Nord la barrière du cours d'eau « mayo Mabanga » mais suscite aussi l'installation de dépôts et entrepôts divers.

La dynamique morphologique de la ville de Ngaoundéré va se consolider à partir de la décennie 1990 par le développement spontané de nouveaux quartiers à la lisière de la zone urbaine. Quelques quartiers vont progressivement être incorporés dans le périmètre urbain de Ngaoundéré. Les quartiers résidentiels se développent autour des grands centres commerciaux et administratifs. Des quartiers populaires se créent spontanément le long des routes et à partir des anciens villages (Figure 2).

**Figure 2 :** Distribution spatiale des quartiers à habitat spontané à Ngaoundéré (2020)



## 2. Le contexte de la mise en place de nouveaux quartiers à Ngaoundéré

Nés sous la pression démographique, les nouveaux quartiers issus de la dynamique spatiale sont entre autres Gada-Mabanga, Mbideng, Burkina, Bamyanga, Yoko, Béka-Hossere, Rep-

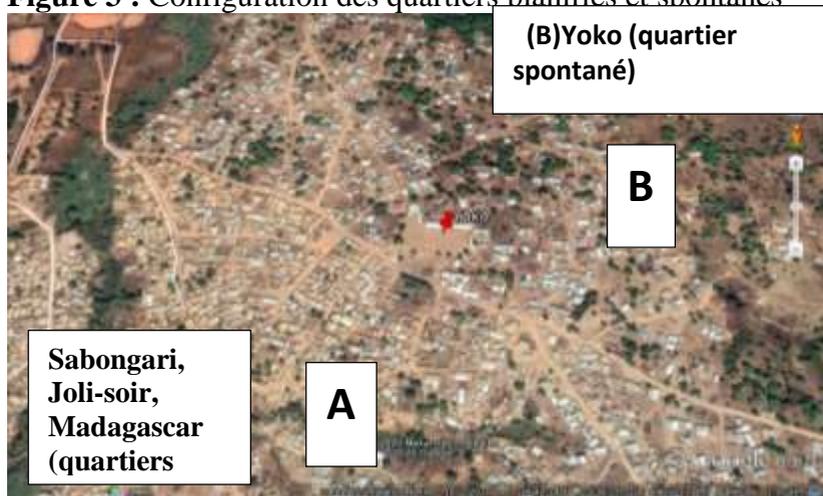
Yanga, etc. Différents groupes ethniques et des étrangers sont installés : Foulbé, Haoussa, Mbororos, Bamiléké, Péré, Dii, Vouté, Centrafricains. La crise centrafricaine de la décennie 1970 a contribué à drainer un flux significatif de ressortissants au lieu dit quartier norvégien. Le centre-ville s'est densifié et les vallées sont occupées par un habitat spontané et de nouveaux quartiers se sont créés dans des secteurs non aedificandi. En 2001, un nouveau quartier dénommé Gada-Mabanga II est créé entre le premier du même nom et la gare voyageuse. Cette dynamique spatiale peut ainsi être individualisée en deux séquences d'extension (*Guidado 2018*) : l'extension à dominante planifiée et l'extension non planifiée (figure 3).

**L'extension à dominante planifiée (Image A) :** elle concerne les quartiers issus des différentes opérations d'urbanisme prévues dans le premier plan de la ville (Sabongari, Madagascar, Joli-Soir, Sabongari America, Mardock, Bamyanga, Haut-plateau, Plateau Nord CIFAN) et celles initiées par les autorités administratives en place. Ces quartiers présentent pour la plupart un plan en damier ou plus ou moins régulier qui a orienté, voire imposé, l'occupation de l'espace (uniformisation des superficies des lots, systématisation de la clôture, harmonisation de l'orientation du sens des entrées des concessions, fluidité de la circulation, développement des rues boisées). L'homogénéisation des caractéristiques de ces quartiers a donné lieu à un paysage semblable à celui des quartiers européens dans les villes coloniales (vulgairement désignés par quartiers résidentiels ou hauts-plateaux en raison de leur création identique sur les secteurs surélevés par l'administration coloniale).

**L'extension non planifiée (Image B) :** durant les trente dernières années, les profondes mutations de la population et des activités ont transformé l'apparence de la ville et sa structure démographique. Cette croissance démographique s'est traduite

sur le plan spatial par deux phénomènes distincts : une densification de la vieille ville et des quartiers planifiés et l'apparition de nouveaux quartiers spontanés. Ces nouveaux quartiers ont accéléré le grignotage des marges rurales périphériques (Gada-Mabanga II, Mbidjoro, Yoko, Marza). Leur extension progressive a été favorisée par la tolérance de l'administration camerounaise très tôt confrontée aux difficultés de maîtrise et de gestion des flux démographiques, principalement alimentés par l'exode rural, suite à la levée de contrôle de la mobilité imposée par l'administration coloniale. Une évolution tout aussi remarquable, non pas sur les marges du périmètre urbain, s'effectue dans la réserve forestière de Ngaoundéré. Celle-ci fait l'objet depuis une dizaine d'années d'une occupation illégale aussi bien par les populations que l'administration publique (construction du siège du FEICOM de l'Adamaoua et de certaines délégations à l'instar du MINH DU).

**Figure 3 :** Configuration des quartiers planifiés et spontanés



Source : Image Google Earth, janvier 2021.

La figure 3 est une illustration de la configuration des quartiers dans la ville de Ngaoundéré. Les deux séquences d'extension ont contribué à façonner la configuration actuelle de la ville. Cette extension est marquée par un étalement croissant, ainsi que la présence des quartiers hybridés entre la forme radio-concentrique (vieille ville), en damier (quartiers à dominante planifiée) et quelconque (secteur à développement spontané). L'espace bâti de la ville s'étend actuellement sur environ 13 490ha.

### **3. Description et catégorisation des quartiers étudiés : le Nord-Cifan, Yoko et Beka-Hosséré**

La description et la catégorisation des quartiers résidentiels devraient permettre d'identifier et d'analyser le processus d'urbanisation à la fois formelle et informelle. Pour avoir un meilleur aperçu sur la configuration de ces quartiers, nous avons réalisé une classification des quartiers de chaque secteur urbain en trois types : structuré, spontané et mixte. Pour chaque quartier, nous avons entamé une enquête auprès des personnes ressources sur son historique et sa localisation.

La création du quartier Nord-Cifan a été impulsée par l'administration communale. L'urbanisation sous forme de lotissement a mis en exergue une surconsommation d'espace en création de liens sociaux entre les habitants. La commune de Ngaoundéré II<sup>ème</sup> a procédé à la création des nouveaux quartiers pour apporter des réponses à deux préoccupations urgentes : le recasement des déguerpis de la vieille ville dans le cadre de la poursuite de sa restructuration, l'accueil de nouveaux migrants. C'est ainsi que le quartier Nord-Cifan fut créé pour répondre à ces attentes. Cette opération d'urbanisme fut accompagnée d'un ensemble de mesures administratives d'attribution gratuite des

lots dans les nouveaux quartiers. L'accès à un lot se faisait sur la base d'une demande timbrée adressée au maire de la commune. L'attribution systématiquement accordée donnait lieu au paiement d'une quittance d'un montant de 3500 FCFA. Toute construction était assujettie à l'obligation préalable d'élever une clôture pour la préservation de son terrain. Cette obligation semble avoir pris corps dans la pratique et justifierait aujourd'hui la tendance qu'ont les populations locales de construire préalablement la clôture avant les unités d'habitation (Guidado. 2018).

Pour le cas du quartier Yoko sa mise en place est le fruit d'actions spontanées des populations. Par rapport aux quartiers structurés, les quartiers spontanés sont moins riches et non attractifs. Il semble être loin de donner satisfaction quant à la structure, les types de maisons (planche 1), le réseau de voirie, le système de drainage, les équipements scolaires et sanitaires. Les habitations sont composées de petites maisons individuelles en briques, souvent non crépies, avec des toitures en tôles galvanisées simples / non durables. Cependant on peut rencontrer dans ces quartiers, d'une manière éparse, quelques grandes maisons en dur (le plus souvent des petites maisons rénovées) qui tranchent avec leur aspect spontané.

Planche 1 : Construction des maisons en terre battue dans le quartier Yoko



Source : Cliché (enquêtes de terrain ,2021)

La planche 1 est une illustration de la spontanéité de l'urbanisation dans le quartier Yoko. Les maisons sont construites en terre battue. Ces quartiers sont le plus souvent habités par la couche pauvre et vulnérable de la population.

Beka-Hosséré est un quartier en plein essor situé à la pénétrante Ouest de la ville de Ngaoundéré. Au départ, ce quartier se résumait à une petite agglomération de quelques constructions et occupait une petite portion de la réserve foncière. Par la suite, les populations ont commencé à s'installer dans cet espace en phagocytant progressivement l'espace alloué à la réserve foncière de Béka-Hossere à partir de 2005. L'occupation humaine du territoire s'est faite par vagues successives. Elle a abouti à l'implantation d'une chefferie traditionnelle. Par la suite l'autorité traditionnelle s'est mise à vendre les parcelles sous l'œil impuissant de l'autorité administrative. Des conflits fonciers sont nés à cause de certaines irrégularités, des multiples ventes, des constructions dans la propriété privée, destructions de bornes...

Pour générer des espaces constructibles dans certains quartiers, les agriculteurs ont procédé à une transformation des « espaces cultivable » en « espace constructible ». Ainsi, les terrains qui étaient généralement classés comme terre agricole sont devenues des espaces pour la construction de logement ou d'exploitation commerciale souvent sous l'œil non vigilant des autorités cadastrales. Notons que pour qu'il y ait mutation d'un espace agricole pour autres types d'usages comme l'édification d'une habitation, une procédure administrative auprès du bureau des affaires foncières doit être mise sous pied pour une légitimité sur l'espace. Cette transformation en usage résidentiel offre également aux populations locales des occasions nouvelles d'enrichissements personnels. Elles tirent des profits importants en procédant à la spéculation foncière.

## **4. Les facteurs et les manifestations de l'insécurité foncière en contexte des dynamiques urbaines à Ngaoundéré**

L'insécurité foncière constitue l'un des maux auquel fait face la périurbanisation africaine en général et camerounaise en particulier. Les autorités administratives, judiciaires et traditionnelles font face à la difficulté d'éradiquer ce fléau est commun qui s'entend non seulement dans l'ensemble dans les principales camerounaises (Douala et Yaoundé), mais aussi à l'ensemble des villes, moyenne et petite (Assako . 2016).

### ***4.1. Les facteurs de l'insécurité foncière dans la ville de Ngaoundéré***

Plusieurs facteurs sont responsables de l'insécurité foncière dans la ville de Ngaoundéré.

#### ***4.1.1. La mauvaise application des lois foncières au Cameroun***

Le Cameroun a beaucoup légiféré en matière foncière. L'exécutif, à différents niveaux, a de son côté étoffé cet arsenal juridique par une multitude de textes réglementaires. L'inventaire non exhaustif tablait sur près d'une trentaine de textes visant le domaine foncier, dans la période allant de 1932 à 2005. Mais tous ces textes sont insuffisamment appliqués, voire pas du tout appliqués (Assako Assako, 1996 ; 1999 ; 2012). D'après nos données collectées sur le terrain, près de 23% de la population enquêtées reconnaissent l'existence des textes juridiques en matière foncière. Quant aux 77% de la population restante enquêtées, ils ne s'y intéressent pas du fait de la multitude des textes et de leurs complexités.

#### ***4.1.2. La dualité du cadre juridique d'accès au foncier***

Notons tout d'abord que le droit foncier « moderne », hérité de l'administration coloniale, « n'a jamais été appliqué dans aucun des pays développés [...] qui l'ont introduit en Afrique ». Ce droit, qui a été utilisé pour intégrer les terres coutumières au domaine de l'État, afin de les attribuer ensuite aux compagnies coloniales, est resté perçu comme « étranger » aux yeux de la majorité des populations rurales africaines, et sans lien avec les perceptions culturelles et rapports sociaux relatifs à la terre. On note une dualité des modes d'accès à la terre dans ces marges, avec une double considération du domaine national. D'un côté il y'a la considération traditionnelle selon laquelle la terre appartient aux ancêtres, et par conséquent à la communauté. Cette tendance est légitimée par un mode d'étalement des métropoles africaines. De l'autre côté, on a une considération juridique qui fait de l'Etat le seul propriétaire légal de toutes les terres. Face à cette situation, les populations demandeuse de terres sont simplement confuses, et pas toujours sûres de faire le bon choix. On considère que la qualité de la pratique foncière est à l'origine de cette ambiguïté (Assako Assako ,1999).

#### ***4.1.3 Absence d'un véritable plan d'aménagement des quartiers périphériques***

Le flou qui existe en matière d'aménagement dans les quartiers périphériques est indéniablement l'un des principaux facteurs de l'insécurité foncière dans ces zones. En effet, en l'absence d'une politique d'aménagement, les chefs traditionnels et les propriétaires coutumiers demeurent les seuls responsables de la gestion des terres dans ces quartiers périphériques. Dans les quartiers échantillonnés, on a constaté qu'avec la demande de plus en plus forte, les chefs et propriétaires coutumiers vendent et distribuent les terres sans aucune norme, sans aucun plan d'aménagement, sans penser aux servitudes (les limites d'un

terrain allant d'un lieu à un autre, d'un point quelconque à un arbre, etc.).

#### **4.1.4. La pauvreté des populations**

Dans notre contexte, la pauvreté ici renvoie tout simplement aux populations qui ne disposent pas assez de moyens pour accéder à un titre foncier ou pour mener à son terme le processus qui y conduit. Cette situation constitue donc l'un des facteurs clés de l'insécurité foncière dans les certains quartiers. En effet, avec l'extension spatiale de la ville, les quartiers où domine le droit coutumier, sont progressivement absorbés par la ville, qui impose le droit moderne. La sécurisation foncière passe désormais par l'établissement d'un titre de propriété sur la parcelle occupée. Mais seulement, les procédures administratives étant très longues et très coûteuses, il devient impossible pour ces populations de se faire établir le précieux document, ce qui les rend très vulnérables et les expose à une insécurité foncière certaine. Cette insécurité fait ainsi naître une typologie de conflits.

#### **4.2. Typologies de conflits enregistrés autour du foncier**

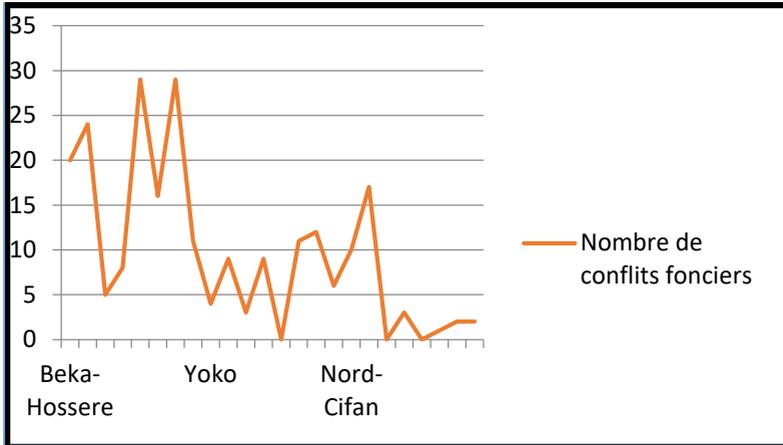
Une typologie de conflit peut prendre en compte la diversité des acteurs impliqués dans les conflits. Il s'agit de groupe partageant, au moins virtuellement, des intérêts communs dans le domaine de l'accès aux ressources foncières (Bierschenk et Olivier de Sardan, 1994). Ces conflits n'ont pas la même fréquence dans les trois quartiers étudiés (figure 4). Les principaux types de conflits sont les suivants :

- Conflits liés aux multiples ventes des parcelles : aujourd'hui, la terre fait l'objet de plusieurs revendications pour son appropriation, consécutive de la mauvaise foi des vendeurs de terrain. Ce contentieux foncier survient à l'issue d'une double ou multiples

attributions. En effet, la multiple revendication de terrain se présente dans une dimension conflictuelle, qui oppose deux à plusieurs prétendants du terrain.

- Conflits de limites de parcelles : la délimitation de terrain constitue l'un des principaux problèmes que rencontrent les populations. En effet, ce sont les crises qui se caractérisent par la modification des limites de terrain par un voisin en l'absence de l'autre propriétaire. Après avoir défini la limite d'un terrain par une borne matérialisant une propriété privée, d'aucun ne se permettent d'empiéter sur l'espace du voisin.
- Conflits liés à l'escroquerie : Il s'agit de la vente irrégulière de terrain. Les relations socio-économiques qu'il établit avec les différents acquéreurs sont privilégiées par le fait que le propriétaire foncier et l'acquéreur se trouvent impliqués dans une situation marchande. Ici, on négocie la relation sociale avant de négocier le prix du terrain.
- Conflits autour des terres héritées. En effet, le régime de succession est patrilinéaire. Malgré cela, la terre reste au centre des disputes entre les membres d'une même famille. L'héritage foncier peut s'entendre comme l'obtention d'un terrain, d'une maison léguée d'un parent. Il arrive souvent qu'à la mort du chef de famille, ses enfants soient légitimement les héritiers du défunt.
- L'utilisation illégale des terres : elle peut s'entendre comme une occupation clandestine de la terre sans accord du véritable propriétaire. Dans le quartier Yoko, certaines populations font face à ce genre de phénomène qui pour la plupart des cas se transforme en une véritable crise.

**Figure 4** : Fréquences des conflits fonciers par quartier



Source. Tribunal de Ngaoundéré, Enquête de terrain (2020).

La figure 4 met en exergue les différents conflits fonciers répertoriés au sein du tribunal de Ngaoundéré dans les quartiers Béka-Hossere Yoko et Nord-Cifan. Entre 2013 et 2020, plusieurs conflits se sont succédé. Notons que la tendance des conflits dans ces trois quartiers est différente. Nous constatons que la courbe est au pique dans le quartier Béka-Hossere avec une fréquence élevée de conflits (environ 30). Quant au quartier Yoko la fréquence est moins élevée (environ 10). Certes les conflits sont répertoriés dans cette zone mais ne sont pas tellement fréquents. Dans le quartier Nord-Cifan, les conflits sont moins absents car quartier est né de suite d'une planification urbaine tans dis que les deux autres quartiers sont nés selon une logique spontanée.

#### **4.3. Les conséquences socio-économiques des conflits fonciers**

Les dossiers des conflits fonciers encombrant les tribunaux qui d'ailleurs connaissent une procédure longue et coûteuse. Vue la

perte de temps devant les biens perdus pour chercher les honoraires, le plaignant voit tout son investissement brûlé en un clin d'œil. La terre revêt une importance capitale dans la vie de l'homme et de la société tant qu'elle est source de développement économique. Elle est donc le pouvoir dans la mesure où elle est le support de l'agriculture, l'élevage, l'habitation, les ressources minières et elle configure aussi l'étendue du pouvoir d'un Etat. La quête de la terre non seulement des terres fertiles, est toujours un problème social crucial. L'Etat doit bien gérer pour garantir la sécurité et faire face à tout facteur pouvant préjudicié la bonne politique ou l'administration du pays. La terre renferme, une fortune économique pour la survie, le développement de l'homme de la même manière pour qu'un pays ou une entité donnée puisse se développer. Par contre, une entité conflictuelle ne peut en aucun cas décider d'un développement car les ressources seront mal distribuées et profiter ainsi à une seule classe de la population. De ce fait, il y aura aussi une instabilité politique à l'intérieur du pays et une déconsidération de la nation. Il est à envisager que les conséquences sur le plan social se répercutent dans l'économie et l'habitat. Les hommes deviennent de plus en plus indigents pendant les périodes conflictuelles.

## Discussion

L'extension de la ville de Ngaoundéré, à cause de la densification de la population crée des besoins divers (logement ; espace de loisir ; éducation...) qui se traduisent par une forte pression sur l'espace, en particulier dans les quartiers périphériques où on assiste à « *la chasse à la terre* » non contrôlée et non viabilisés des quartiers périphériques. L'extension de la ville évolue de façon incontrôlée occasionnant des conflits fonciers. La superficie de la ville a changé, preuve que Ngaoundéré évolue au fil des ans. Par la suite il y'a eu des

quartiers planifiés tels que Madagascar, Sabongari, Joli-soir. À une période, les textes de planification urbaine ont été respectés. Par la suite, l'évolution ordonnée de la ville n'a plus suivi son cours occasionnant ainsi la naissance des quartiers spontanés. D'où la naissance des conflits fonciers. Les motivations des pressions foncières à Ngaoundéré rejoignent les travaux de Fotsing (1995) qui soulignent qu'avec des ambitions plus ou moins justifiées, l'Etat, les collectivités coutumières, les paysans, les citadins et les ruraux s'affrontent dans la course à l'occupation et/ou l'exploitation des espaces encore. Tout individu bénéficiaire est considéré comme usufruitier et non comme propriétaire. La terre est un bien de la famille que les populations dites autochtones possèdent par droit héréditaire, traditionnel et collectif, mais sans titre de propriété. À ce titre, la propriété du sol résultant d'un titre comportant des droits de disposition et de vente, telle que nous la concevons, est absolument ignorée des communautés (Guidado 2018). . Chouquer (2009) évoque les enjeux fonciers en Afrique et à Madagascar remettant en cause le système de législation des terres. Roje (2017) estime que l'univers traditionnel résiste à l'avancée des structures nouvelles et dresse des obstacles à l'expansion de la ville.

Après la colonisation, les pays d'Afrique, d'Asie et d'Amérique latine connaissent une pluralité de systèmes fonciers. On y rencontre des systèmes locaux très complexes, fruit de l'évolution historique, des systèmes extérieurs imposés par le ou les colonisateurs et des solutions foncières diverses résultant d'innovations plus récentes.

La ville de Ngaoundéré reste dans une période de transition entre modernisme et pratiques traditionnelles, pratiques qui ne succombent pas et qui au contraire alimentent d'innombrables conflits. Les conflits sont inhérents aux rapports humains (Billiard, 2016), et ce pour deux raisons essentielles : d'une part,

les individus ou groupes humains ont des besoins, des intérêts différents ; d'autre part, les ressources naturelles sont disponibles en quantité limitée. Il faut donc organiser leur accès (Baron, 2006). Ces deux facteurs sont générateurs de conflits pour le contrôle des ressources foncières.

## **Conclusion**

La ville de Ngaoundéré est un espace au centre de nombreuses recompositions socio-spatiales ces deux dernières décennies. Elle attire du fait de ses potentialités socio-économiques les populations de diverses origines. Ces populations qui s'installent dans la ville sont de véritables acteurs des dynamiques spatiales qui se caractérisent par l'extension urbaine dans un contexte de croissance démographique. Ces flux de populations polarisées par la ville contribuent à l'étalement urbain qui favorise l'émergence des conflits fonciers dans une logique de pression sur les ressources en terre. . Il ressort de l'analyse que c'est à partir de l'année 2000 que la ville va connaître un dynamisme presque considérable provoquant ainsi un développement anarchique de nouveaux quartiers où l'on note une multitude de litiges liés au foncier à Béka-Hossere, Yoko et Nord-Cifan. Ces conflits proviennent de plusieurs sources et génèrent des conséquences sur le plan économique et social. Le respect de la réglementation foncière ; la clarification des droits coutumiers de gestion foncière et la volonté des différents acteurs pour régler les litiges fonciers sont autant des mesures pour venir à bout des conflits fonciers dans une ville de Ngaoundéré en pleine mutation. L'implémentation de ces mesures est un cri d'orfraie au pouvoir public pour rendre l'urbanisation de la ville de Ngaoundéré en adéquation avec les objectifs du développement durable.

## Bibliographie

Akou L. (2010). Les déterminants de la dynamique spatiale de la ville de Bingerville (sud de la Côte d'Ivoire) de 1960 à nos jours, *EchoGéo 13 | 2010 Afrique, 50 ans d'indépendance : État et territoires*, en ligne <https://doi.org/10.4000/echogeo.12078> 16p

Assako R.J. (2012). A propos de l'opération d'embellissement de Yaoundé, capitale d'Afrique Centrale. *Les Cahiers d'Outre-Mer*. Vol. 65, n°259, pp 371-393.

Assako R.J. (2011). *Yaoundé. La métropole face à son arrière-pays*. Éditions Dianoià, Paris, 176 p

Assako R.J. et Horal G. (2016). *Étalement urbain et insécurité foncière dans la banlieue Nord de Yaoundé prolégomènes d'un modèle de gestion intégrée du sol en milieu perimétropolitain Africain*. Numéro spécial Volume VII N°1.

Bierschken T. et Olivier de Sardans J.-P. (1994). *Enquête rapide d'identification des conflits et de groupes stratégiques*. Bulletin de l'APAD, pp 35-44.

Chouquer G. (2009). *Enjeux fonciers. Première partie : Afrique et Madagascar*,

Fotsing J. M. (1995). *Compétition foncière et stratégies d'occupation des terres en pays bamiléké (Cameroun)*. (Revue scientifique).

Ganne B. (1986). Le foncier et l'urbain : Le cas d'une ville moyenne sahélienne : Ouahigouya (Haute-Volta). *Espaces disputés en Afrique noire*. pp 145 - 162

Gondolo A. (1978). *Ngaoundéré : évolution d'une ville peulh*. Thèse de Doctorat de Géographie. Université de Rouen, France, 302 p.

Mohamadou G. (2018). *«Saré» et urbanisme : Traditions et pratiques architecturales peul à l'épreuve de la modernité*. Le

*cas de Ngaoundéré (Cameroun)*. Thèse de doctorat à l'Université de Douala.

. Paquot et Raulin. (2004). *La dynamique politique des conflits fonciers en Afrique de l'Est* . RAEPS, n°2, p. 69.

Roje T. (2017). *Expansion urbaine et acuité des problèmes fonciers au Cameroun*. En ligne <https://doi.org/10.5771/2363-6270-2017-2-171>. 21p

Tchotsoua M., Esoh E., Mohamadou G., Ngana J.P. (1998). Diagnostic de l'état de l'environnement de Ngaoundéré et contribution pour une approche de gestion. *Annales de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Ngaoundéré* : pp 99-144