

# EFFETS SOCIO-SPATIAUX DES CONFLITS FONCIERS DANS LA VILLE DE NGONG (NORD-CAMEROUN)

**Mohamadou GUIDADO,**

*Enseignant-chercheur, Architecte-urbaniste, Département de géographie / Université de Ngaoundéré / Ministère de l'Enseignement Supérieur, BP. 1739 Yaoundé (Cameroun), mguidado@yahoo.fr*

**Mediebou Chindji ,**

*Université de Yaoundé1 mechiro@yahoo.fr*

**Amadou Nada Youssoufa ,**

*Université de Ngaoundéré amadounada40@gmail.com*

## Résumé

*La ville de Ngong au Nord-Cameroun est un espace au cœur de nombreuses dynamiques socio-économiques ces quinze à vingt dernières années. Elle polarise de façon croissante un flux démographique en provenance de la région administrative de l'Extrême-Nord du Cameroun. L'intérêt croissant pour cette ville tient de ses atouts pédologiques et ses potentialités socio-économiques (pôle de commercialisation des céréales et légumineuses dans le Nord). Face à ce dynamisme socio-spatial, de nombreux conflits liés à la gestion de la terre en tant que premier facteur de production agricole sont récurrents. Cet article propose d'analyser les effets socio-spatiaux des conflits fonciers et les perspectives d'amélioration de leur gestion. La méthodologie a mobilisé des données issues de l'exploitation des travaux antérieurs, des observations de terrain et ses enquêtes socio-économiques auprès de 210 ménages. Les résultats mettent en évidence l'ampleur des effets socio-spatiaux des conflits fonciers relatifs aux inondations. L'étude a permis d'envisager des perspectives d'amélioration de la gestion foncière.*

## Introduction

La région administrative de l'Extrême-Nord du Cameroun est historiquement au cœur d'enjeux de mobilités, au départ organisées par les pouvoirs publics dans le cadre du Programme de développement agricole du Nord dans les années 1970, puis dans le cadre des dynamiques individuelles.

Ces mobilités qui s'inscrivent désormais dans le genre de vie de certaines communautés dont l'agriculture constitue le socle de l'économie, sont polarisées par la région administrative du Nord, en l'occurrence les bassins de production agricole référencés dans la littérature régionale. Au nombre de ces bassins, la vallée de la Bénoué abrite la localité de Ngong, qui, depuis une vingtaine d'années, est devenue un hub du commerce des graines alimentaires (céréales, légumineuses). L'arrivée massive des migrants complexifie la gestion foncière dans une localité en pleine mutation socio-spatiale et économiques.

Les atouts géographiques de la localité attirent de nombreux migrants. Les modalités traditionnelles d'exploitation des ressources en terre favorisent l'immigration des populations. Ces migrations qui génèrent le plus souvent d'incessants conflits multiformes laissent des empreintes socio-spatiales. Les problèmes fonciers dans les régions septentrionales camerounaises en général et dans la ville de Ngong en particulier ont d'énormes conséquences perçues de l'œil d'un géographe développementaliste. Ces conflits fonciers influencent l'évolution de développement urbanistique et la paix sociale dans un environnement localisé. La population pauvre prise sous l'effet conjugué des facteurs de dynamique foncière subit ses effets.

Les mutations socio-économiques ayant un impact sur la gestion foncière ont fait l'objet de travaux antérieurs. Les travaux de Tsayem (2008) montrent comment la croissance démographique en Guyane française favorise d'intenses pressions et conflits sur les ressources en terre. Les recherches effectuées par Ngana et *al.* (2010) dans les espaces péri-urbains d'Afrique Centrale soudanienne montrent que ces espaces sont au centre des mutations sans précédent et deviennent « un lieu privilégié de spéculation agricole et immobilière ». Dans cette même perspective, Monique Bertrand (1995) souligne pour le

cas des villes d'Afrique Occidentale francophone que « L'inégale qualité des bâtis, l'accès sélectif aux services urbains marchands sont les principales conséquences d'une différenciation des quartiers selon les modes légaux et irrégulier ».

L'objectif de cet article de montrer comment les conflits fonciers génèrent des effets socio-spatiaux en vue de proposer des pistes de solutions pour y remédier. Les observations de terrain faites en 2020 et 2021, les enquêtes socio-économiques auprès de 200 ménages et les entretiens avec les autorités compétentes en matière foncière ont structuré le cadre méthodologique. Cette méthodologie a été utile pour décrire l'emprise de la pression foncière dans la ville de Ngong dans le contexte des mutations socio-spatiales en cours dans la partie septentrionale du pays. La croissance démographique a amplifié la pression foncière et complexifiée sa gestion. Les photos prises et les données de la télédétection illustrent nos observations. L'exploitation bibliographique sur le socio-spatiales des conflits fonciers a complétée la méthodologie.

## **1. Les effets socio-spatiaux des conflits fonciers**

Les problèmes fonciers dans la ville de Ngong ont des conséquences significatives dans la vie sociale et spatiale de la localité. Dans cette section, nous parlons de ces conséquences sur le plan social et sur le plan spatial.

### **1.1. Sur le plan social**

Sur le plan social, on observe plusieurs conséquences des problèmes liés au foncier. Il s'agit des conséquences sur plusieurs formes, lesquelles l'on dénombre le manque de confiance des populations vis-à-vis des acteurs qui réglementent les litiges fonciers (Tableau 1). Le climat est marqué par le manque de satisfaction des résolutions des

plaintes des populations. Ce manque de satisfaction crée ainsi la dégradation de la cohésion sociale entre les acteurs de la gestion foncière. L'analyse des différentes modalités de la figure 1 ci-après permet de mieux comprendre ces conséquences.

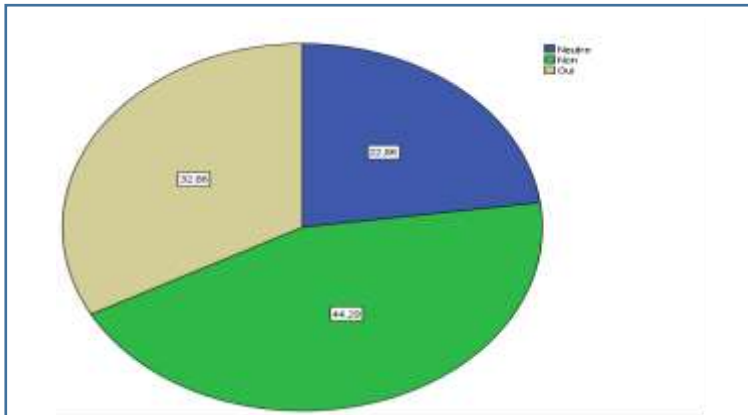
**Tableau 1.** Appréciation du rôle des acteurs fonciers dans la résolution des litiges

Appréciation	Effectifs	Pourcentage	Pourcentage valide
Pas du tout satisfait	17	8,1	8,1
Pas satisfait	32	15,2	15,2
Peu satisfait	67	31,9	31,9
Satisfait	79	37,6	37,6
Très satisfait	15	7,1	7,1
Total	210	100,0	100,0

**Source :** Enquête de terrain (2021).

Le tableau 1 révèle que, le manque de satisfaction des populations vis-à-vis des acteurs fonciers est l'une des conséquences sociales des litiges fonciers dans notre zone d'étude. En effet, sur 210 personnes enquêtées, 32 d'entre elles déclarent n'être « pas satisfaites » des rôles des acteurs fonciers locaux dans la résolution des litiges. 17 personnes, soit 8,1% déclarent n'être « pas du tout satisfaites ». Cependant, la « satisfaction » des rôles des acteurs locaux s'élève à un taux cumulé de 43,7%. Ainsi, au vu de ces résultats, l'on peut dire que les conflits fonciers dégradent le climat de confiance entre les acteurs fonciers à Ngong.

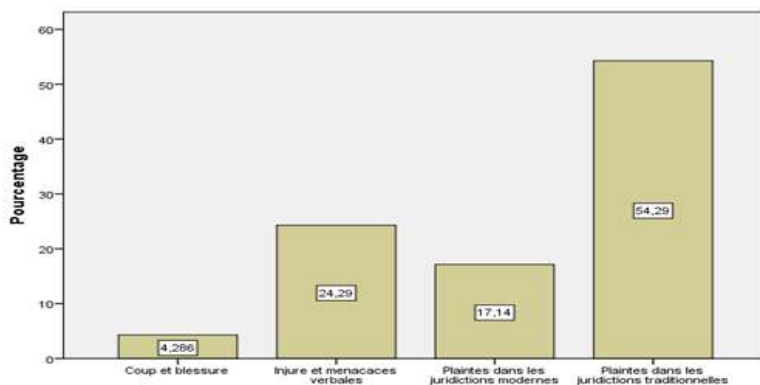
**Figure 1** : Appréciation du climat relationnel entre les acteurs fonciers de Ngong



Source : Enquêtes de terrain (2021)

Cependant, la figure 1 répond à la question de l'existence ou pas d'une bonne relation entre les différents acteurs fonciers à Ngong. Il ressort que, 44,29% des enquêtés estiment qu'il n'y a pas de collaboration ; 32,86 par contre trouvent le contraire. On note un effet de méfiance (22,86%) à se prononcer sur la question. Les manifestations des conflits fonciers sont des signes qui déterminent l'absence de collaboration sur la ressource terre. Au sorti de l'étude, nous notons plusieurs manifestations des conflits (Figure 2) : Il s'agit de coups et blessure, des injures et menaces verbales, des plaintes dans les juridictions modernes et celles dans les juridictions traditionnelles.

**Figure 2 : Manifestation des conflits fonciers à Ngong**



**Source :** Enquêtes de terrain (2021)

En effet, c'est là où se trouve la spécificité de gestion des conflits fonciers dans le septentrion camerounais en général et à Ngong en particulier. Les chefferies traditionnelles restent encore les principaux acteurs qui régulent les conflits liés à la terre. Il s'agit des différents litiges fonciers au niveau local. Ces plaintes sont fréquemment notées lorsque des transactions connaissent des dénouements insatisfaisants entre les acteurs. Les plaintes dans les juridictions traditionnelles constituent l'expression la plus pointée du doigt quant aux manifestations du conflit. Elle représente un taux de 54,29% et sont alors fréquentes. C'est aussi le cas entre migrants et autochtones ou entre migrants au sujet des limites des parcelles ou de la vente multiple d'une même parcelle, pire de l'escroquerie. Toutefois, on note un taux de 4,26% de manifestation par coup et blessure. Ce pourcentage, quoiqu'inférieur, reste un véritable danger pour la sécurité des personnes et la paix sociale à Ngong.

Les plaintes relatives à la question foncière sont de temps en temps enregistrées au niveau des instances administratives

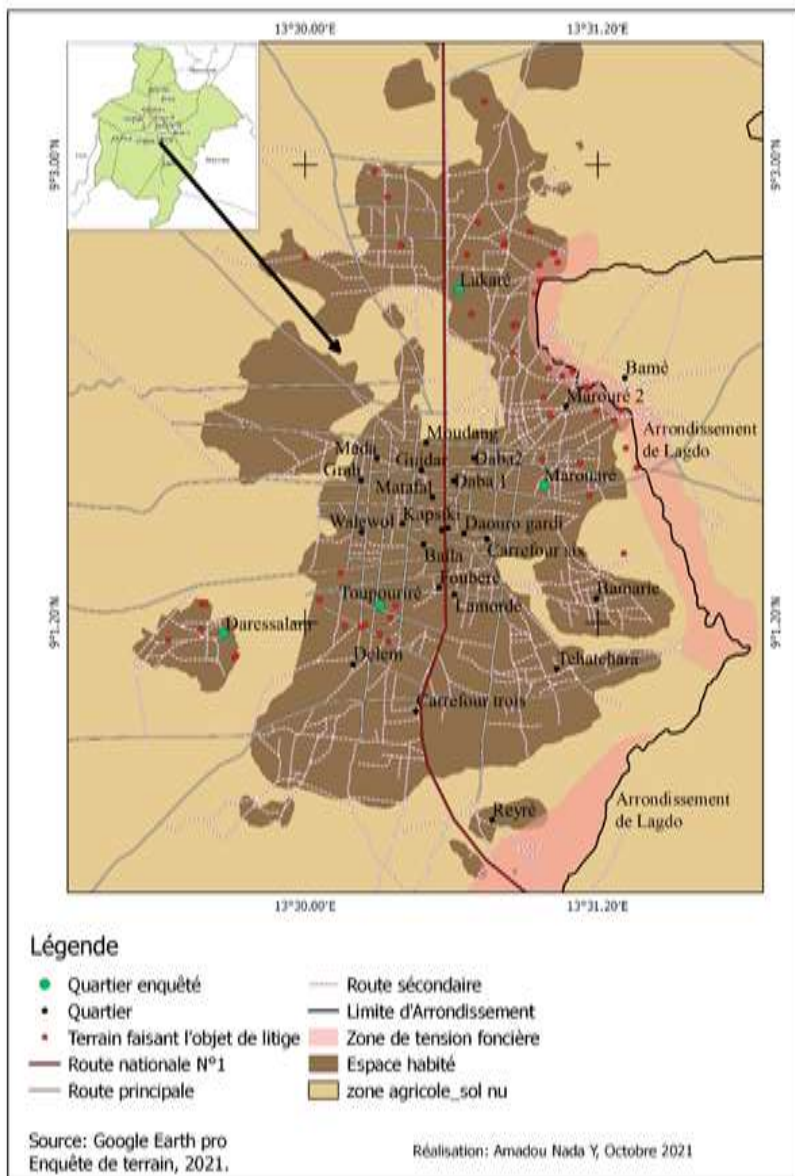
modernes. Elles sont représentées à 67,1% à de la gendarmerie ; à 28,2% à la sous-préfecture de Tcheboa et de 4,6% au parquet d'instance de Garoua. D'après les sources sécuritaires de Ngong, certes qu'il y a des cas renvoyés pour manque d'infractions pénales, mais les plaintes liées aux problèmes fonciers sont récurrentes dans la ville de Ngong. Ceci indépendamment des cas qui se résolvent au niveau des chefferies traditionnelles. Les motifs étant l'escroquerie foncière, l'héritage de l'espace bâti ou non bâti, chevauchement des parcelles et la violation des droits d'usage sur des parcelles.

## **1.2. Sur le plan politique**

Les communautés africaines sont régies sur une base de fraternité. Ainsi, le problème foncier qui touche tout individu concerne toute la communauté. C'est de cette hypothèse que s'inscrivent les procès interminables autour des conflits, car une victime du procès entraîne toute une communauté derrière le sort du verdict.

C'est alors qu'il se crée une insécurité permanente surtout dans les zones limitrophes de la ville. Le bilan des conflits déclenchés est révélateur à cet effet, entre les leaders coutumiers au sujet de délimitation de zone de compétence ces deux décennies. L'on notera que la plupart de ces litiges gravent une tension de génération entre les chefs coutumiers en conflits. Ceux-ci sont dus à une mauvaise gouvernance foncière des chefs traditionnels dans le passé, les terres de leurs familles. Ces conflits limitent les actions concertées d'aménagement des territoires et le déplacement des populations (Figure 3).

**Figure 3 : Spatialisation des conflits fonciers à Ngong**

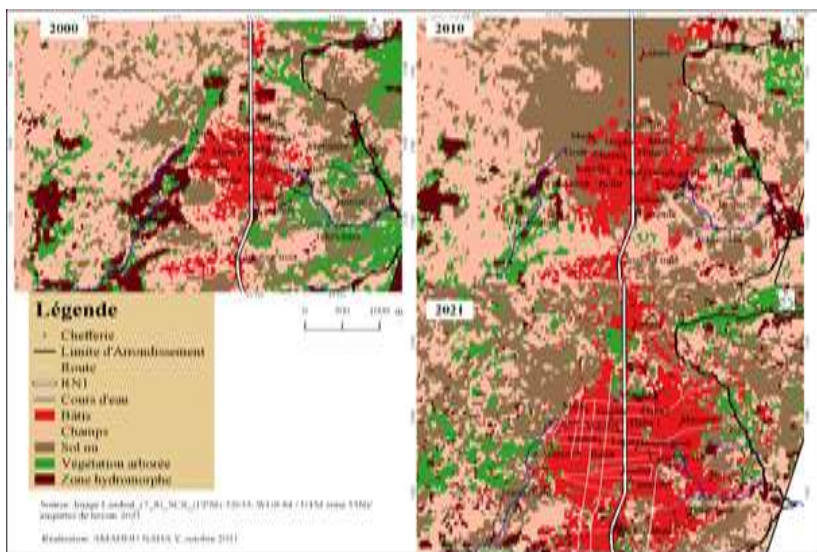




## 2. Effets spatiaux des conflits fonciers : l'occupation anarchique de l'espace

La dynamique spatiale de la ville de Ngong illustre à suffisance les mécanismes de croissance de la ville toute entière. Ainsi, en 2000, Ngong s'étend sur une superficie de 164,52 ha environ (traitement d'image Landsat 7). Ainsi, entre 2000 et 2010, des nouvelles zones d'habitation se sont développées en tâche d'huile, les quartiers Lakaré, Barmarie, Tchatchara et Walewol commencèrent à prendre forme de manière significative. De 2010 à 2021, la ville a poursuivi de façon extrêmement rapide son développement (Figure 4 et Tableau 2). Les quartiers Lakaré s'étendent vers le Nord donnant ainsi naissance à de nouveaux quartiers, notamment Doualaré. Au sud, apparait un nouveau quartier baptisé Reyré et le quartier Tchatchara connaît une extension significative.

**Figure 4 :** Evolution de l'occupation du sol.



**Tableau 2** : Evolution du bâti.

Bâti en l'an 2000	Bâti en l'an 2010	Bâti en l'an 2021
164,52 hectares	348,93 hectares	2227,95 hectares

Source : Traitement d'image Lansdsat (7\_8).

L'effet spatial des conflits fonciers correspond à la progression des surfaces habitées des zones à risque d'inondation de façon plus rapide du fait de la pression démographique. La figure 4 sur l'étude diachronique de l'occupation du sol permet de constater l'évolution du bâti de manière générale, et vers les zones hydromorphes en particulier. En réalité, c'est la cherté de terres en centre-ville qui pousse les acquéreurs à acheter des espaces à risque (planche 1). Cela correspond aussi à un manque de politique urbaine, vision urbanistique de la ville. L'un des espaces le plus étalé en bâti est le pourtour de la ville, qui contient encore des exploitations agricoles, quelques-uns reconvertis en logements, des espaces de cultures résiduelles en dents creuses, où il est remarqué des habitations qui ne respectent aucune norme de prévention des risques hydriques potentielles. Plus difficile d'agir qu'ailleurs avec le zonage pour le contrôle de l'utilisation des sols. Ces terrains agricoles ou anciennement agricoles sont le plus souvent habités par des personnes « pauvres ». Cet étalement se fait aussi par l'implantation de l'habitat tourné vers la ville.

Ngong est une ville agricole qui s'étend aujourd'hui sur près de 2227,95 hectares. Sa croissance rapide combine à la fois l'extension spatiale en tache d'huile autour d'ancienne ville et une progression tentaculaire le long de la nationale N°1. Cette croissance pourrait se justifier en raison des potentialités économiques (commerce et agriculture) qui leur sont associées,

constituent les principaux points d'ancrage de l'extension urbaine. Les bordures de l'axe 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.

### **Planche 1 : Risque d'inondation pour cause d'urbanisation anarchique**



### **Planche photographique 1. Occupation des zones à risque d'inondation**

La planche ci-dessus présente des occupations des zones à risque. La photo A présente une maison familiale au quartier Delem. La photo B quant à elle illustre une construction dans un lit de cours d'eau au quartier Marouaré et quant à la photo C, elle présente une construction d'un mur pour dévier la direction du cours d'eau au quartier Barmarie,

une action qui relève de manque d'information sur le danger encouru.

### **3. Perspectives d'amélioration de la gestion foncière à Ngong.**

Les solutions proposées visent à régler les problèmes qui minent le secteur foncier au Cameroun en général et la ville de Ngong de manière spécifique. Nous pensons qu'elles contribueront à diminuer les conflits afin de consolider la démarche vers l'assainissement du climat du secteur foncier en vue d'instaurer une nouvelle confiance entre les acteurs fonciers.

#### **3.1. Les mesures techniques et pratiques de la gestion foncière**

Il serait irréalisable de chercher à empêcher la poursuite de l'étalement urbain à Ngong. Mais, il est impératif de réguler sa gestion dès lors que la ville aspire à devenir une belle cité. Il faut définir et mettre en œuvre une politique pour la protection et la conservation des domaines fonciers afin de réduire les litiges. Pour le faire, il faut alors décider de l'affectation et l'élaboration du document de planification local qu'est le POS, indispensable pour la gestion foncière de toute commune.

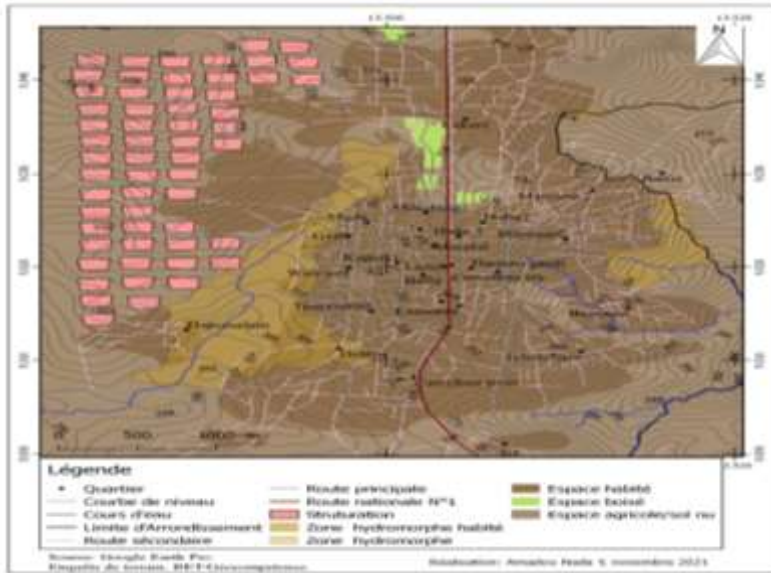
##### **3.1.1. Planifier l'espace pour réduire le conflit**

La question d'accès à la terre pour la construction est de plus en plus précaire au Cameroun alors qu'il n'existe pas des normes sur le marché foncier pour apporter une solution durable : assurer la sécurité, les standards et les prix accessibles pour toutes les couches sociales. Le MINHDU et le MINDCAF, ainsi que les CTD doivent être renforcés et dotés des outils et compétences techniques adéquates. Ce renforcement des capacités leurs permettraient d'être plus compétent, responsable et engagé à rendre des services de

qualité. Ils doivent être en mesure de contrôler eux-mêmes l'espace pour réduire les conflits.

Pour la ville de Ngong, le projet de l'élaboration du POS évoqué dans le PCD de 2018 doit insérer une vision foncière plus fine en tenant compte des politiques foncières de SDN 2030. Pour l'habitat, il convient d'élaborer des plans de lotissement locaux jusqu'au niveau des villages, en prévoyant la vision urbaine d'ici 50 ans au moins afin d'empêcher l'occupation spontanée de l'espace et par ricochet, éviter d'énormes coûts dans les opérations de restructuration dans les années à l'avenir. Ceci étant, l'élaboration et l'exécution de ces plans doivent impliquer la participation des habitants concernés, à travers les cartes participatives. Soulignons à ce niveau que les plans conceptuels de certains espaces déjà élaborés par les experts ne devraient pas être considérés comme figés. À titre illustratif, nous proposons un modèle d'extension de la ville de Ngong. Dans cette proposition, nous nous focalisons sur l'orientation de la ville tout en respectant le sens d'écoulement des eaux et en prévoyant la voirie urbaine. Ainsi donc, Cette orientation pourra permettre une extension harmonieuse de la ville tout en évitant la question de spontanéité des quartiers.

**Figure 5.** Proposition de l'orientation de la zone urbaine



Sur cette carte, il s'agit de planifier l'espace d'habitation dans le but de répondre à deux problématiques. Premièrement, pour réduire les conflits entre les différents acteurs impliqués dans la gestion foncière et deuxièmement pour répondre aux exigences urbanistiques. En effet, le choix de cette partie se justifie par la disponibilité des terres, même si ces dernières « appartiennent » aux privés.

### **3.1.2. La restructuration de la zone habitée**

La restructuration urbaine est comprise au sens de la loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun. Elle est définie comme « un ensemble d'actions d'aménagements sur des espaces bâtis de manière anarchique, dégradés ou réalisés en secteur ancien, destinés à l'intégration d'équipements déterminés ou à l'amélioration du tissu urbain

des agglomérations<sup>1</sup>». Dans cette loi, la restructuration est synonyme de la rénovation urbaine appréhendée comme « un ensemble de mesure et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles<sup>2</sup>». Cette opération relève de la responsabilité des pouvoirs publics qui doivent promouvoir un espace habité sain aux populations. Ce processus d'urbanisation, garantit un cadre de vie sécurisé en prévenant les populations des risques d'occupation anarchique et sécuriser en même temps leur espace habité dans les quartiers afin d'éviter ainsi des expropriations, au pire des déguerpissements comme ce le cas dans plusieurs quartiers ces derniers mois à Douala. Notons que la structuration de l'espace est très primordiale et indispensable à l'organisation du tissu urbain. Le manque d'observation au préalable par les pouvoirs publics occasionne la plupart de temps l'extension anarchique induite par l'occupation elle-même anarchique allant jusqu'à la colonisation des réserves foncières par les populations.

### **3.2. L'optimisation de la gestion administrative des terres**

La stratégie d'élaboration d'une bonne politique foncière tournée vers le développement consiste à « considérer à la fois de façon globale et dynamique le fait juridique « foncier » et les réalités coutumières africaines. Le développement du foncier dans le septentrional est nécessairement conditionné par l'implication des droits coutumiers en adéquation avec la vision de l'État. Or, de telle initiative doit passer par une réforme foncière, elle-même tributaire des décrets et lois foncier. Il s'agit donc de répéter en milieu urbain le propos de Stanislas Melone (1972) au sujet de la réforme agraire, *« on a dit et répété que les sociétés africaines sont des sociétés*

---

<sup>1</sup>Cf. article 53 (1), Loi N° 2004/003 du 21 avril. 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

<sup>2</sup>Cf. article 53 (2), Loi N° 2004/003 du 21 avril. 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun

*agraires, peu urbanisées. On a dit et répété que le développement s'y fera par une mutation de l'agriculture, de la société rurale. On devrait répéter aussi que les lois que feront les législateurs, s'adresseront essentiellement aux paysans, traditionnels ou modernes, peu importe. La société de demain développée sera une société agricole, même si c'est d'une agriculture moderne. C'est donc une ruralisation du droit qu'il faudra opérer* ». Car, la société camerounaise s'urbanise véritablement.

Pour ce faire, deux types de réponses doivent être apportés aux questions étudiées plus haut. D'une part, on proposera des réponses à caractère général et d'autre part, des réponses à caractère spécifique. Par ailleurs, Lavigne Delville, (1998) décrit la lourdeur d'immatriculation foncière en ces termes : « le caractère rigoureux de la procédure censée garantir une fiabilité parfaite, aboutit aussi à des dossiers incomplets, à des procédures inachevées, à des vices de forme, les multiples étapes multipliant aussi les occasions de corruption »

### **3.2.1. Les solutions à caractère général**

Il s'agit de la redéfinition de la domanialité dans l'optique d'une réforme foncière et agraire et de l'implication des collectivités territoriales décentralisées dans la gestion foncière.

#### **3.2.1.1. La redéfinition de la domanialité dans l'optique d'une réforme foncière et agraire**

La création d'une troisième catégorie de domaine, à savoir le domaine national, était dicté par le souci d'accaparement de toutes les terres par l'État (Tientcheu, 2004). C'est pourquoi, en s'autoproclamant « gardien de toutes les terres » qu'« il peut à ce titre intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des (...) options économiques», et en mettant sur pied des montages juridiques d'appropriation du sol, le gouvernement a voilé à peine son intention réelle qui était celle



de devenir « propriétaire » de toutes les terres et non pas d'en être simplement gardien (Tjouen, 1981). Mais la véritable difficulté réside dans l'impossibilité d'une telle conception « trinitaire » de la domanialité d'opérer comme levier du développement économique. Pourtant, dans le cadre d'une « agriculture de seconde génération », une réforme foncière est indispensable, même si les résistances populaires peuvent être spectaculaires à cause du lien ontologique qui unit l'africain à la terre. Nous proposons comme Kouam (2015) que deux domaines devraient être constitués : le domaine de l'État et « le domaine de copropriété spéciale ». Le premier sera la reconduction du domaine public et du domaine privé de l'État, le second sera le domaine national avec ses deux dépendances.

### **3.2.1.2. D'autres stratégies innovantes de gestion foncière**

Certaines stratégies innovantes de gestion foncière peuvent être implémentées :

- Impliquer davantage les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) dans la gestion foncière : ainsi, La gestion cadastrale devrait constituer la compétence fondamentale des autorités locales pour maîtriser l'espace : la mise en place des voiries et équipements de base, les lotissements dans les zones urbaines et affectation des terres. La gestion cadastrale permettra de générer d'importantes ressources financières en termes de taxes foncières ou de patentes et réaliser l'important projet de développement.
- La prise en compte des droits fonciers coutumiers : Il s'agit en réalité de la consécration de la *propriété coutumière* au regard des diverses résistances opposées par les communautés villageoises à la législation foncière de 1974. Cette consécration suppose la reconnaissance aux communautés des droits sur les

terres, d'une part, et l'acceptation de la « *propriété coutumière* » des particuliers d'autre part.

- Préconiser une approche systémique de la production foncière : ce système de production foncière se décline sur la capacité de l'État à maîtriser la gestion foncière en respectant les acteurs compartimentés dans deux sous-systèmes : l'offreur et les demandeurs. Ces éléments sont en interaction permanente pour tenter de maintenir le système en équilibre.

#### 4. Discussion

Les méthodes d'analyse des problèmes fonciers des villes reposent sur deux aspects comme le souligne Enault (2004) en ces termes « *On peut distinguer deux méthodes d'analyse de la forme des villes. La première, plus économétrique, repose sur la notion de densité de population alors que la seconde, plus géographique, s'intéresse davantage au bâti* » Il ressort de l'analyse que cette ville connaît des zones des conflits politiques dans ses frontières. Ces zones résultent de méconnaissance des limites ancestrales par les autorités administratives modernes. En effets, le gouvernement lors du découpage de ses unités administratives, elle n'a pas pris en considération des réalités coutumières existantes (jadis installées). Ces manques se poursuivent avec le temps lorsque les chefs des arrondissements, ne maîtrisant pas la réalité parfaite de leur zone de commandement, et qu'ils se prêtent à des décisions de délimitation des terres. Pour lutter contre ce fléau qui ronge l'administration, il est urgent de créer des conditions qui visent la sécurisation foncière de l'exploitant. L'État devrait dès lors planifier et harmoniser les approches de manière à assurer la sécurité de la population de base.

L'État ne peut pas être « absent » dans le secteur foncier, qui est le soubassement du processus de développement.

Préoccuper de la même idée, kahambu Sekeraviti (2008), nous donne l'exemple parlant en République Démocratique du Congo (RDC), même s'il n'est pas dans notre rayon d'étude : deux communautés se trouvent dans un même milieu avec des activités différentes, les « Bahema » éleveurs en quête de pâturage pour leurs bêtes, détruisent et envahissent les champs des communautés « Lendu » qui sont les cultivateurs. Ceci a entraîné le déclenchement d'une guerre avec comme conséquence des pertes des vies humaines, les antagonistes dans les familles, des maisons brûlées, etc. et certaines personnes sont obligées de quitter leur village pour la ville. La terre est transformée en un instrument des conflits au lieu qu'elle soit un moyen de production. Les chefs locaux ont une certaine emprise sur la gestion du foncier dans les régions septentrionales du pays. Les travaux de Kouassigan (1966) pour l'Afrique Occidentales et ceux de Lasserre (2006).

## Conclusion

Les conflits fonciers sont une réalité dans les villes septentrionales du Cameroun à l'instar de Ngong. Cette ville proche de la métropole régionale de Garoua est au cœur des mutations socio-spatiales et économiques. Ces mutations poussent les populations à investir sur le foncier qui dès lors devient un bien marchand par rapport à un passé lointain. La gestion du foncier est source de nombreux conflits. Ces conflits ont des effets socio-spatiaux importants dont l'urbanisation anarchique est l'une des manifestations. Quelques pistes de solutions sont préconisées pour venir à bout de ces effets qui pourront handicaper le devenir socio-économique de la localité. C'est la raison pour laquelle qu'au niveau local, des mesures réglementaires et techniques peuvent être utilisées non seulement pour diminuer les litiges fonciers en zone urbaine, mais surtout de maîtriser l'aménagement des territoires. Cependant, l'État, maître souverain et gardien du triangle

national se doit de revisiter les textes régissant le foncier en prenant désormais le droit coutumier en compte, outiller davantage les CTD dans le processus de la gestion foncière afin de booster l'effectivité de la décentralisation des régions et des communes. La mise en pratique de ces mesures est nécessaire pour assurer un développement durable de la ville de Ngong.

## Bibliographie

Bertrand M. (1995). Question foncière et crise urbaine dans les villes d'Afrique occidentale francophone, *Bulletin de l'Association de géographes français*, 72e année, 1995-3 (juin). Afrique et Madagascar : questions d'actualité / Mutation du tissu métropolitain en Europe. pp. 205-212 ;

Enault (2004). La dilution : note méthodologique pour l'analyse de l'étalement urbain. Ed., *L'Espace géographique*, 2004/3, Tome 33, pp 241-255.

Kouassigan G. (1966). *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale*, Collection publiée par l'Office de la Recherche Scientifique et Terhnique Outre-Mer, Série n°8 ,289p

Kouam S.P. (2015). Politique foncière et problématique du développement au Cameroun : question d'hier, réponses de demain, *Droit et politique de l'immobilier en Afrique: l'exemple du Cameroun. Mélanges en l'honneur d'André TIENCHEU NJIAKO*, Yaoundé, PUA, pp. 318-350

Lasserve A. D (2006). *Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière coutumière et de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne : Afrique du Sud, Bénin, Cameroun, Ghana, Kenya, Sénégal, Tanzanie*. Paris, PRUD-CNRS

Lavigne Delville (1998). *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratique, légitimité et légalité*, éd. Karthala, Paris, 1998.

Melone S. (1972). *La parenté et la terre dans la stratégie du développement, l'expérience camerounaise*, Paris, Edition Klincksieck, 1972.

Ngana F., Pabamé S., Bernard G., Alexis M A. (2009). Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne. *Savanes africaines en développement : innover pour durer*, Apr 2009, Garoua, Cameroun. 9 p. □cirad-00471275□

Sekeraviti K. (2008). Les répercussions des conflits sur la vie sociale en chefferie des Baswgha. *Dans TFC, inédit, ENACTI, Butembo*, 28 p.

Tientcheu N. (2004). *Droits réels et domaine national au Cameroun*. PUA, 2004.

Tjouen A.D. (1981). *Droits domaniaux et techniques foncières en droit camerounais : Etude d'une réforme législative* ; Paris, Economica, 1981

Tsayem D. M. (2008). Croissance démographique, pression foncière et insertion territoriale par les abattis en Guyane française, 206 | 2008/1, *Itinéraires de lieux touristiques littoraux, NOROIS, Environnement, Aménagement et Société*, p.111-127