FONCIER URBAIN, ENJEUX DE SÉCURISATION ET EFFETS MULTIFORMES : CAS DE LA VILLE D'AKONO CAMEROUN

Marie Therese BILO'O ALO'O
Université d'Ebolowa
Cameroun

Reçu : 31/08/2026 **Évalué** :04/09/2026 **Publié** : 02/11/2026

Résumé : Depuis deux décennies, la ville d'Akono, située à 60 km au sud de Yaoundé, connait une explosion démographique sans précédent. En effet entre 2010 et 2025, sa population s'est accrue de plus de 2000 habitants, soit une augmentation de près de 40 %. Cette croissance exponentielle a bénéficié d'un triple avantage. D'abord sa proximité avec Yaoundé qui fait d'Akono, un potentiel espace de recasement du surplus de sa population. Ensuite, la crise dans les régions du nord-ouest et du sud-ouest, qui a conduit à une installation massive des populations dans cette localité. Enfin la ville elle-même par son dynamisme, son accessibilité et les nombreux services (administratifs et sociaux) qu'elle offre à sa population. Ainsi, la forte croissance urbaine mêlée à la saturation du foncier exacerbe la concurrence pour l'accès à la terre, ce qui génère des conflits multiples, des inégalités et comporte des effets sur la stabilité résidentielle. Cet article analyse les enjeux de la sécurisation foncière et ses effets multiformes dans la ville d'Akono. La démarche utilisée a privilégié la recherche documentaire, la collecte des données sur le terrain et leur traitement. Les principaux résultats montrent qu'il existe deux modes de sécurisation foncière adossés à la dualité des droits fonciers et des effets multiformes notamment les conflits, les inégalités et l'instabilité résidentielle.

Mots clés : Foncier urbain, sécurisation foncière, conflits, Gouvernance foncière, instabilité résidentielle.

URBAN LAND, CHALLENGES OF SECURING TENURE AND MULTIFORM EFFECTS: THE CASE OF THE CITY OF AKONO

Abstract: For two decades, the city of Akono, located 60 km south of Yaoundé has experienced an unprecedented population explosion. Indeed, between 2010 and 2025, its population increased by more than 2,000 inhabitants, an increase of nearly 40%. This exponential growth benefited from a triple advantage. First, its proximity to Yaoundé makes Akono a potential space for the resettlement of its surplus population. Then, the crisis in the north-west and south-west regions, which led to a massive settlement of populations in this locality. Finally, the city itself by its dynamism, its accessibility and the many services (administrative and social) it offers to its population. Thus, the strong urban growth combined with

the saturation of land exacerbates competition for access to land and security of tenure, which generates multiple conflicts, inequalities and has effects on residential stability. This article analyzes the issues of land securitization and its multifaceted effects in the city of Akono. The approach used focused on documentary research, field data collection and processing. The main results show that there are two ways of securing land tenure, based on the duality of land rights and its multifaceted effects, notably conflict, inequality, and residential instability.
Keywords: Urban land tenure, land tenure security, conflicts, land governance, residential instability.

Introduction

Le foncier urbain est constitué par l'ensemble des terres situées en ville. C'est le support des activités humaines de toutes sortes et des interactions diverses. Depuis quelques décennies, la ville exerce un grand attrait sur les populations. C'est ainsi que la proportion des personnes vivant en ville s'est régulièrement accrue. A nos jours, la population de la ville d'Akono est de 3118 habitants. La rapidité de la croissance urbaine exerce une forte pression sur les terrains urbains disponibles. L'urbanisation progressive de cet espace transforme les terres coutumières et agricoles en parcelles destinées à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements. Cependant, cette transformation ne s'effectue pas toujours dans un cadre foncier clairement établi. Elle s'accompagne de ventes multiples, de contestations de limites et de conflits entre les ayants droits et les acquéreurs. Par ailleurs, l'accès aux documents officiels demeure difficile pour une grande partie de la population. Cette difficulté s'explique par le coût élevé des procédures, leur complexité, leur durée et le manque d'information de la population. Dès lors, de nombreux habitants ont recours à des modes informels de sécurisation foncière tels que la vente coutumière, l'acte de vente sous seing privé, le certificat d'abandon des droits coutumiers ou le bornage local.

En outre, la régulation foncière au Cameroun repose sur la coexistence du droit moderne et du droit coutumier. Ce dualisme juridique crée souvent des divergences entre les droits reconnus par la communauté, ceux revendiqués par les particuliers et ceux reconnus par l'Etat garant de la gestion domaniale. Ainsi, les pratiques informelles de sécurisation foncière offrent une certaine reconnaissance sans pour autant garantir une véritable sécurité juridique.

Dès lors, la question principale de cette étude s'énonce comme suit : dans quelle mesure les mécanismes de sécurisation du foncier contribuent-ils au développement de l'espace urbain et quels en sont les effets dans la ville d'Akono ? L'objectif poursuivi par cette étude est d'analyser les mécanismes de sécurisation du foncier urbain et leurs effets multiformes dans la ville d'Akono. L'hypothèse générale est la suivante : les modes de sécurisation foncière favorisent l'investissement et l'accès au logement à Akono, mais leur caractère informel entretient les conflits, les inégalités d'accès à la propriété et une urbanisation insuffisamment planifiée. Cette étude s'inscrit dans une approche pluridisciplinaire de la question foncière, combinant la gouvernance foncière, l'approche du dualisme juridique et l'approche de conflits fonciers. L'étude est organisée en trois parties : le cadre conceptuel et méthodologique, l'analyse des mécanismes de sécurisation foncière, puis l'étude de leurs effets multiformes.

1. Cadre conceptuel, théorique et méthodologique

Cette partie permet de préciser le sens des concepts utilisés, de situer l'étude dans une perspective scientifique et de présenter les démarches adoptées pour recueillir et analyser les données.

1.1. Le cadre conceptuel

Dans le cadre de cette étude, le foncier urbain désigne l'ensemble des terres situées dans l'espace urbain et destinées à différents usages comme l'habitat, les infrastructures et les activités économiques. C'est l'ensemble des biens immobiliers et immeubles appartenant au domaine public et privé de l'Etat et principalement, lorsque cet ensemble est couvert par un plan d'urbanisme directeur. Sur ces espaces coexistent habitat, commerces, industries, infrastructures publiques et d'intérêt général. Le foncier urbain revêt plusieurs dimensions (Figure 1).

Sur le plan juridique, plusieurs lois régissent l'organisation et l'aménagement de l'espace urbain notamment celles régissant l'urbanisme au Cameroun[1]. L'urbanisme est mis en œuvre par des documents de planification urbaine (PDU, POS, PS, PSU), des opérations d'aménagement, des actes d'urbanisme et l'assainissement. La gestion du foncier urbain est de la compétence des collectivités territoriales décentralisées (CTD), notamment la commune d'arrondissement. Elle a une mission de développement local et d'amélioration du cadre et des conditions de vie des populations de son ressort. Il incombe à la commune d'assurer le rôle de gestionnaire et d'urbaniste aménageur de sa ville en organisant son espace et en l'équipant.

Les collectivités territoriales exercent à titre exclusif les compétences transférées par l'Etat[2]. La commune est la collectivité territoriale décentralisée de base et a une mission générale de développement local et d'amélioration du cadre de vie des populations. Elle est également compétente pour la délivrance des actes d'urbanisme, à savoir les permis d'implanter, de construire et de démolir.

Le deuxième volet est la complexité de la question foncière en Afrique en général et au Cameroun en particulier due à la cohabitation tumultueuse de deux droits fonciers. Le premier, c'est le droit foncier formel, étatique ayant un contenu juridique, c'est un système moderne garantissant légalement les droits de propriété. Le second, c'est le droit foncier informel détenu par les sociétés traditionnelles qui ne sont ni reconnues, ni protégées officiellement. En effet, les terres sur lesquelles sont bâties les villes appartenaient aux communautés locales. En tant que telles, ces autorités traditionnelles se considèrent comme des propriétaires terriens, des chefs coutumiers et traditionnels. Leur légitimité se fonde sur l'antériorité de leur installation ou sur des pouvoirs mystiques et religieux. Ils s'attribuent les droits fonciers sur la base des règles régissant la communauté. Depuis 1974, les vastes superficies appartenant naguère à la communauté locale ont été classées à la faveur de la loi de 1974 dans le domaine national dont la gestion incombe à l'État. Entre l'État et les communautés locales installées sur le domaine national, il y a une clause d'inaliénabilité qui stipule que les terres de l'État sur lesquelles sont installées les populations locales ne peuvent pas être

[1] La loi N° 204-003 du 21 Avril 2004, régissant l'urbanisme au Cameroun.

[2] La loi N° 2004/018 du 22 juillet 2004 fixant règles applicables aux communes portant sur la décentralisation et la loi N°2019/024 du 24 décembre 2019 portant code général des Collectivités territoriales décentralisées Articles 147, 158 et 206.

vendues à des tiers. L'attribution d'une parcelle de terrain dans le domaine national est effectuée par l'État qui en est le garant et le gardien. Elle relève de la compétence de l'Etat
et non des collectivités locales à qui la magnanimité de l'Etat permet d'exploiter ces espaces. Ce principe est fortement remis en cause par les communautés locales qui revendiquent l'appartenance des terres du domaine national car les considérant comme un legs et ayant une forte valeur affective et ancestrale. Ensuite, ces communautés effectuent de nombreuses transactions foncières informelles et de grande ampleur en marge de dispositions de la loi.
La complexité juridique tient également dans l'emboîtement et la superposition des droits fonciers multiples sur un même espace. Différents acteurs ont des droits fonciers spécifiques pour des activités sur les mêmes parcelles de terrain. Sur le même espace peuvent coexister des droits de passage des animaux, d'exploitation agricole de la terre, de chasse, de prélèvement de bois ou de cueillette, chaque droit étant détenu sur des espaces et à des périodes différentes par plusieurs individus ou groupes.

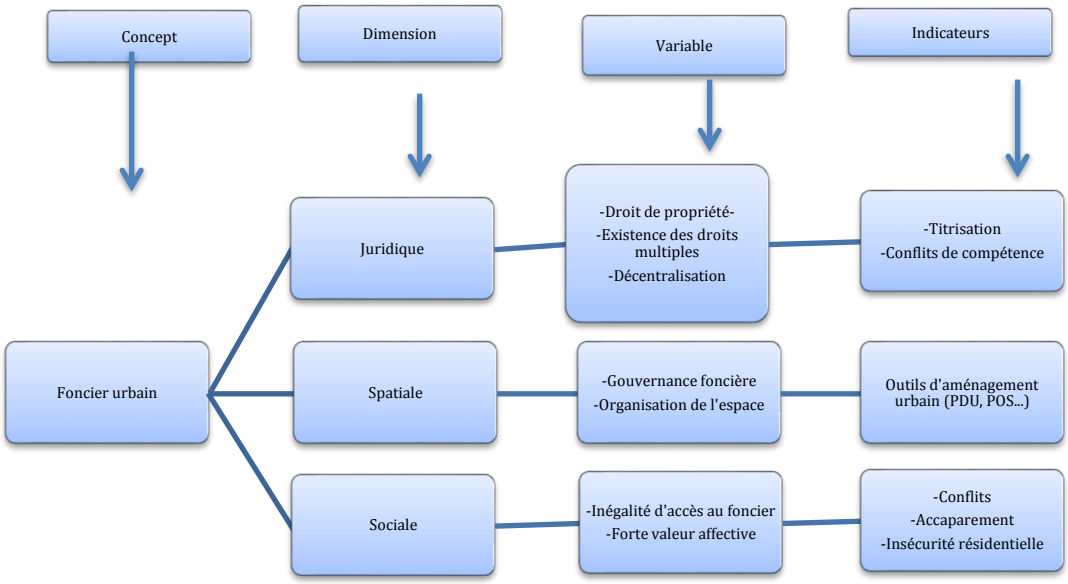


Figure 1 : Opérationnalisation du concept de « foncier Urbain »

Source : Bilo'o Alo'o, 2026

Sur le plan spatial, l'urbanisation se caractérise par les différentes emprises du sol et les opérations d'aménagement qui affectent l'espace urbain. Dans la ville d'Akono, l'habitat occupe une place prépondérante, suivi par l'agriculture. La dimension spatiale recouvre la localisation, la forme et la taille de la ville d'Akono. Située à une soixantaine de kilomètres de la ville de Yaoundé, la ville d'Akono absorbe une partie de l'excédent de la population de Yaoundé car l'urbanisation de la métropole progresse du centre vers les périphéries. De plus, elle abrite les jeunes issus de l'exode rural provenant en grande partie des campagnes environnantes à la recherche d'un mieux-

être et des migrations, notamment les grands bassins d'émigration (région de l'ouest) et les zones en conflits (régions du nord-ouest et du sud-ouest). La figure suivante schématise la pluralité des droits fonciers pouvant s'exercer simultanément ou successivement sur une même parcelle de terrain. D'une part, il ne s'agit pas d'une propriété unique ou exclusive car plusieurs usagers peuvent exercer des droits distincts sur une même parcelle. D'autre part, on peut observer des chevauchements entre droit coutumier et droit moderne, lorsqu'une terre reconnue par la communauté est aussi revendiquée ou attribuée par l'administration. Cela conduit à l'incertitude sur la propriété et la multiplication des conflits fonciers.

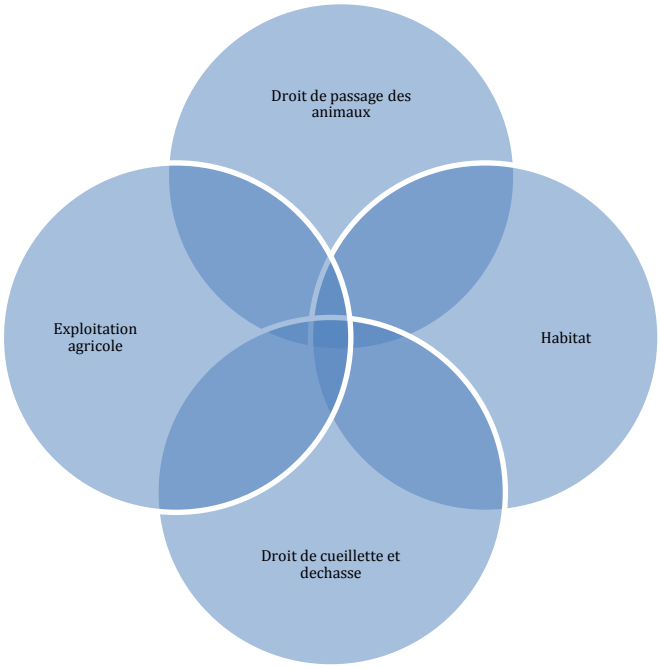


Figure 2 : Superposition des droits fonciers multiples sur un même espace dans le temps

Source : Mugangu Matabaro, 1997 dessiné par Bilo'o Alo'o

Le foncier urbain a également une dimension sociale. En effet, avant l'avènement de la ville, il y avait des communautés implantées qui avaient un lien affectif et historique avec leur espace. Ce lien s'est distendu avec l'urbanisation et les communautés ont dû concéder une partie de leur territoire volontairement tandis que d'autres ont été expropriées pour utilité publique, les lésant de leur héritage[3]. D'autres terres ont été accaparées par des tiers.

L'absence de sécurité foncière constitue l'une des formes de vulnérabilité de la population urbaine car leurs droits ne sont pas reconnus sur le plan formel et elles sont victimes d'abus (expropriations, accaparements, éviction) sur leurs terres.

[3] Ordonnance N° 74-1 du 6 Juillet 1974 fixant régime foncier.

1.2. Approche théorique

L'approche théorique vise à expliquer les relations entre l'urbanisation, la pression foncière, les modes d'accès à la propriété, la sécurisation des droits et les transformations socio-économiques et spatiales. Cette recherche s'appuie sur la théorie de la gouvernance foncière.

1.2.1. La théorie de la gouvernance foncière : pluralisme institutionnel et superposition des droits

Elle considère que la terre est gérée par une pluralité d'acteurs (l'Etat, les collectivités territoriales, les autorités traditionnelles, les communautés, les services du cadastre…). Cette approche s'intéresse aux rapports de pouvoir et aux conflits entre les différents acteurs. Elle montre que l'insécurité foncière peut résulter d'une mauvaise coordination entre les acteurs, d'un chevauchement des compétences et du manque d'information. Les droits fonciers en Afrique ne sont pas seulement définis par les lois, ils sont également construits par des pratiques sociales et les arrangements entre acteurs (CHAUVEAU ET LAVIGNE DELVIGNE).

1.2.2. La théorie du dualisme juridique

Le pluralisme juridique désigne la coexistence de deux principaux droits : le droit moderne détenu par l'Etat et le droit coutumier détenu par les autorités traditionnelles. Dans le contexte camerounais, une parcelle peut être reconnue comme patrimoine familial ou communautaire, mais ne pas être officiellement enregistrée au nom d'un propriétaire. Cette coexistence produit une incertitude sur la propriété, la transmission des droits et la vente. De nombreux travaux montrent que le droit ne provient pas seulement de l'Etat, mais que des groupes sociaux produisent leurs propres normes et les appliquent tout en restant soumis à l'Etat (MAX WEBER GURVITCH ET MOORE).

1.2.3. L'approche des conflits fonciers

L'approche des conflits fonciers permet d'analyser les tensions liées à l'accès, à la propriété, à l'usage et au contrôle de la terre. Les conflits naissent là où plusieurs acteurs revendiquent des droits incompatibles sur une même parcelle. Les conflits apparaissent lorsque les droits fonciers ne sont pas clairement délimités ou lorsqu'un acteur transforme un droit d'usage en droit exclusif de propriété (MUGANGU MATABARO). D'autres travaux présentent les conflits fonciers comme étant le résultat du décalage entre les droits officiellement reconnus et les droits pratiqués localement (LAVIGNE DELVILLE).

1.3. Approche méthodologique

La présente recherche combine la recherche documentaire, les enquêtes par questionnaire, les entretiens sémi-directifs et l'observation du terrain afin d'analyser l'insécurité foncière en milieu urbain et les effets multiformes. Elle comprend :

1.3.1. La recherche documentaire

Elle a permis de cerner les aspects liés à l'urbain foncier et à la sécurisation foncière dans la ville d'Akono. Elle a porté sur les textes juridiques, les rapports d'urbanisme, les travaux scientifiques sur la sécurité foncière (…). De nombreux ouvrages ont également été consultés dans les bibliothèques physiques et virtuelles.

1.3.2. La collecte des données

Dans le cadre de cette recherche, une enquête de terrain a été menée sur huit quartiers (Tableau 1). Le choix de ces quartiers répond à la volonté de prendre en compte la diversité des situations foncières (zone d'habitat ancien, espaces en cours d'urbanisation et les espaces soumis à une forte pression foncière).

Tableau 1 : Echantillon de la population par quartier

Quartiers	Echantillon	Population cible	
Nkol-Maria	20	-Les ménages urbains	Connaitre les conditions d'accès à la terre et leur perception de la sécurité foncière
Nouveau quartier	20	-Les propriétaires fonciers	Comprendre les modes de détention, transmission et de vente des parcelles
Centre	20	-Les chefs de quartier/Autorités coutumières	Pour analyser les pratiques locales de sécurisation informelle du foncier, de médiation et de règlement des conflits
St Kisito	20		
Derrière les Sœurs	20		
Ekong	20		
Nkongnen	20	Les Autorités municipales	Connaitre les procédures administratives, les actions d'aménagement et les difficultés de la gestion foncière
Akono-yat	20		
Total	160		

Source : Enquête de terrain 2026

1.3.3. L'échantillonnage

L'échantillonnage aléatoire a été utilisé pour les ménages. C'est un mode de sélection où chaque ménage d'un quartier a la même chance d'être choisi et il a l'avantage d'être représentatif. Un échantillon de 20 personnes a été retenu dans chaque quartier, soit au total 160 personnes. Cet échantillon comprend les ménages, les propriétaires fonciers, les chefs de quartier et les autorités municipales.

1.3.4. L'administration du questionnaire et des entretiens semi-directifs

Les questionnaires ont été administrés aux ménages et aux propriétaires fonciers. Le questionnaire a permis de recueillir les données essentielles sur le mode d'accès au foncier, la possession du titre foncier, le sentiment de sécurité résidentielle, les investissements réalisés sur la parcelle et les conflits.

Des entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès des chefs de quartier et des autorités municipales afin d'obtenir des informations sur les pratiques foncières, les conflits et les mécanismes de sécurisation foncière.

1.3.5. Traitement et analyse des données

Les données quantitatives ont permis d'avoir des chiffres, des taux et des tendances pour mieux chiffrer et quantifier la sécurisation foncière. Les données qualitatives, quant à elles, ont permis de ressortir les perceptions, les conflits, les stratégies d'adaptation, l'analyse comparative des niveaux de sécurités et de la ségrégation spatiale. Cette démarche méthodologique permet d'aborder la présentation des résultats de l'enquête de terrain.

2.Enjeux de la sécurisation du foncier

Avec l'augmentation de la population et une urbanisation rapide, la pression sur les terres est forte, il y a une demande importante en terrains urbains.

2.1. La sécurisation foncière, le développement économique et la paix sociale

La sécurité foncière est d'abord une question institutionnelle. C'est l'assurance que les droits détenus par des personnes sont reconnus par les autorités compétentes et ne seront nullement contestés. Cependant en Afrique en général et au Cameroun en particulier, environ 80% (NJIAKO TCHIENTCHEU, 2003) des terres ne sont pas immatriculées. Dans ce contexte, la sécurité foncière vise à garantir des droits sur la terre ou les parcelles même quand ces droits ne sont pas forcément une pleine propriété formelle. La sécurité des droits fonciers ne se confond pas avec la seule propriété privée ni même des droits formalisés et légalisés. Il y a deux voies pour sécuriser un bien. Elle se fait à travers la « titrisation », c'est-à-dire, le passage d'un système traditionnel de droit coutumier à un système dit « moderne » de propriété privée formalisée par le titre de propriété délivré par l'administration publique. (DURAND-LASSERVE et LAVIGNE DELVILLE, 2009). L'immatriculation d'un terrain est sanctionnée par la délivrance d'un titre foncier qui est la certification officielle de la propriété[4].

Les droits fonciers définissent qui a le droit d'utiliser, de contrôler ou de transférer une parcelle de terrain. (A. CHOPLIN 2006). Cependant, l'accès au titre foncier demeure un défi pour les populations de la ville d'Akono. En effet, en raison de la spéculation grandissante et de la spoliation des terres qui est devenue un objet économique à forte valeur ajoutée et rentable. C'est cet intérêt et attrait certains pour la terre qui a conduit le Ministre du Domaine, du Cadastre et des Affaires foncières à suspendre les procédures d'acquisition foncières dans l'arrondissement d'Akono. L'autorisation est désormais conditionnée par une demande auprès des autorités compétentes. De plus, son obtention est sélective. En effet, la procédure d'obtention du titre foncier reste longue, onéreuse, opaque et entachée de corruption. Ceci élimine déjà une grande frange de la population. Alors, celle-ci exclue du système moderne dans le but de sécuriser sa parcelle va opter pour la sécurisation informelle.

La sécurisation informelle du foncier urbain désigne les mécanismes non entièrement étatiques ou juridiques par lesquelles des habitants obtiennent une forme de protection de leur occupation du sol en ville, même sans titre formel complet afin de réduire le risque d'éviction et de stabiliser les usages résidentiels ou économiques (RAYNAUD

[4] Décret N° 76/165 du 27 Avril 1976 fixant conditions d'obtention du titre foncier comme mode exclusif d'accès à la propriété foncière et le décret N° 2005/485 du 16 Décembre 2005.

M., DIOP D., SIMONNEAU C. 2013). Les tentatives de sécurisation informelle du foncier urbain en Afrique en général et au Cameroun en particulier renvoient aux mécanismes locaux coutumiers qui cherchent à garantir l'accès à la terre sans passer uniquement par le titre foncier. La majorité des droits fonciers n'ont pas été formellement enregistrés. Les principales formes sont la reconnaissance coutumière des droits par les chefs traditionnels, les actes de vente et les attestations locales.

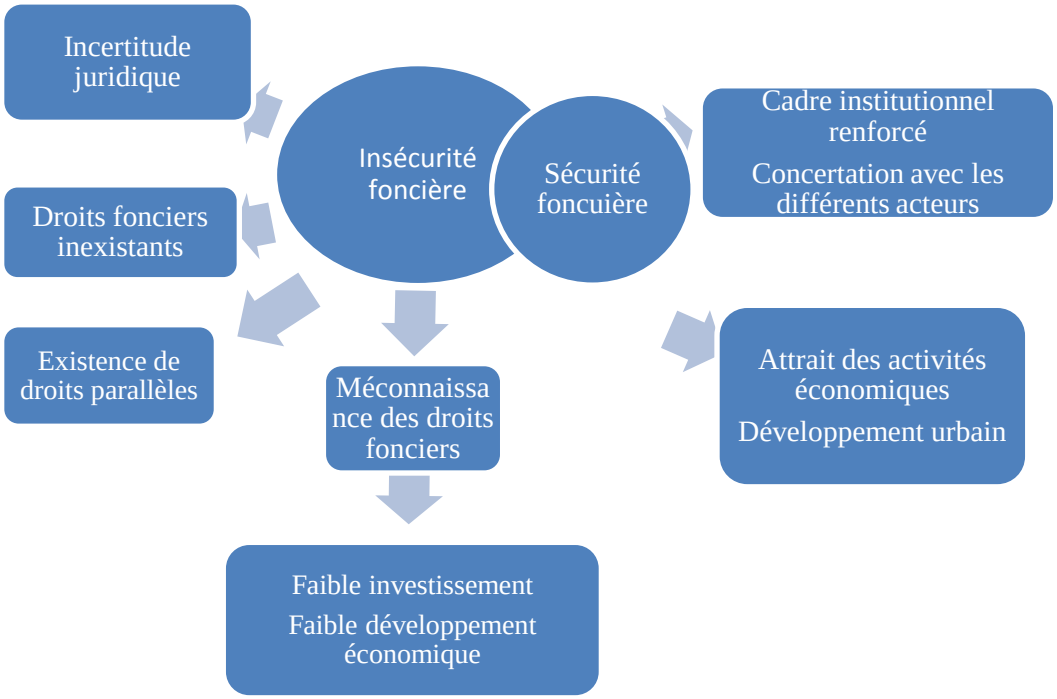


Figure 3 : Relation entre l'insécurité foncière, la sécurité foncière et l'investissement

Source : Enquêtes de terrain 2026

La sécurisation informelle du foncier désigne l'ensemble des pratiques non entièrement étatiques ou cadastrales par lesquelles les personnes cherchent à protéger leurs droits sur leur espace par exemple des accords coutumiers des actes privés des témoins des arrangements communautaires. La sécurité foncière ne dépend pas seulement du titre officiel mais aussi de la reconnaissance sociale et de la capacité à faire valoir ses droits en cas de conflit.

La sécurité foncière stimule le développement urbain, conditionne l'accès au logement décent, stable et abordable[5].Enfin, elle conduit au développement économique[6] car elle renforce le développement et l'accès au crédit. Elle est la garantie selon laquelle les particuliers et les groupes peuvent librement exercer leurs droits sur des espaces sans

[5] ONU-HABITAT, Programme des nations unies pour les établissements humains, première session Nairobi, 16 Septembre 2024.

[6] Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du sud. Livre blanc des acteurs français de la coopération, Juin 2009.

redouter que ceux-ci soient contestés par des tiers ou une éventuelle l'éviction. La reconnaissance des droits est indispensable pour stimuler le développement urbain, et économique. Plus de la moitié de la population vit dans les villes. Ces dernières constituent donc le moteur de la croissance économique et du développement[7].

L'insécurité foncière est entretenue par l'existence des droits parallèles, des droits fonciers inexistants. Elle entraine la méconnaissance des droits fonciers, le faible investissement et le déficit de développement économique. A l'inverse, lorsque le cadre institutionnel est renforcé et la concertation entretenue avec les différents acteurs, Il y a la sécurité foncière et le développement urbain et économique

2.2. Les modes de sécurisation foncière informelle dans la ville d'Akono

Les habitants de la ville d'Akono ont recours à diverses stratégies pour sécuriser leur espace. D'après les données sur le terrain pour 100 habitants, 41% utilisent les bornes comme moyen de marquage et de démarcation entre leur propriété et celles des voisins (Figure 1). En réalité, les bornes sont souvent implantées par les agents du cadastre lors de la procédure d'immatriculation pour marquer un territoire. L'implantation des bornes dans le cas de la sécurisation informelle a un rôle dissuasif car il est perçu comme un terrain en cours d'immatriculation et renforce la reconnaissance des droits. La figure 4 présente les principaux modes de sécurisation foncière identifiés dans la ville d'Akono.

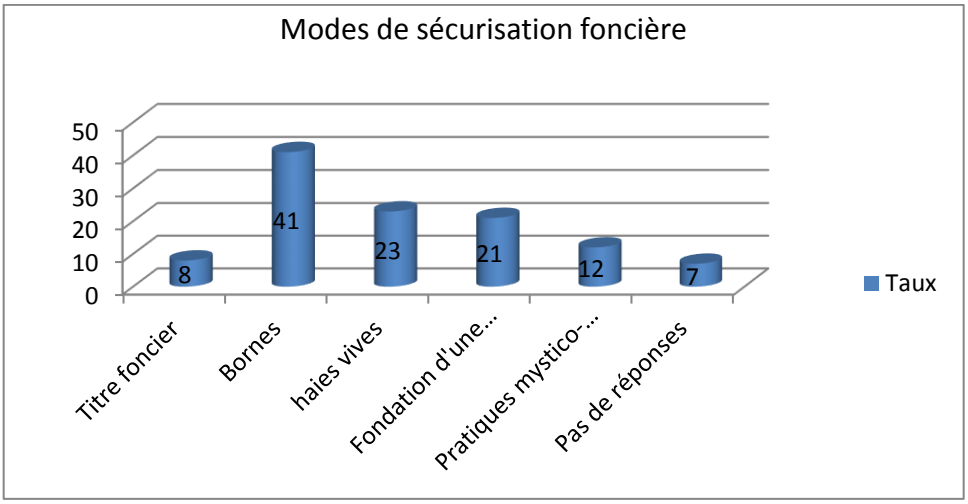


Figure 4 : Les modes de sécurisation foncière

Source : Terrain 2026

Ensuite viennent les haies vives 23% (Figure 3). Plusieurs habitants les ont choisis car elles sont moins couteuses et adaptées à la zone. Elles marquent la limite entre les parcelles et constituent des obstacles pour l'empiètement car elles signalent qu'un espace est déjà occupé. Troisièmement, il y a les fondations des maisons qui occupent 21% (Figure 2). La clôture en tôles (photo 5) empli les mêmes objectifs mais en plus de cela, elle limite l'accès visuel et offre une bonne intimité. Elles sont

[7] Banque mondiale, Comprendre la pauvreté 2026.

appropriées car elles matérialisent l'occupation d'un terrain et constitue une mise en valeur de celui-ci. Il y a également les pratiques magico-mystiques qui occupent 12% (Figure 4).

Planche N°1 : Les modes de sécurisation de la terre dans le milieu urbain



Photo 1 : Une borne près d'une maison

Cliché Bilo'o 2026



Photo 2 : Une fondation d'une maison sur un Terrain

Cliché Bilo'o 2026



Photo 3 : Une haie vive autour d'une maison

Cliché Bilo'o 2026



Photo 4 : Un objet mystique dans un champ

Cliché Bilo'o 2026



Photo 5 : Clôture en tôle autour d'une maison
Cliché Bilo'o 2026



Photo 6 : Un message pour les intrus
Cliché Bilo'o 2026

Elles renvoient aux croyances et interdits pour dissuader les intrus. Elles sont fondées sur la peur du surnaturel et mettent en garde les intrus contre la colère des ancêtres (N. OKOU KOUAKOU, A. TOH, 2015). Enfin, on a l'obtention du titre foncier. Le message cinglant (photo 6) dissuade les intrus et constitue une barrière psychologique qui retient les ardeurs des plus téméraires. Dans la zone d'étude, à peine 8% de la population est détentrice du titre foncier. L'obtention de ce document est l'un des moyens les plus fiables pour sécuriser un espace car c'est la preuve officielle de propriété. L'étude des modes de sécurisation foncière conduit à l'analyse de leurs répercussions sur l'espace urbain.

3. Les effets multiformes de la sécurisation foncière

La sécurité foncière ne se limite pas à la reconnaissance juridique du droit de propriété, elle produit également des effets multiformes. Elle influence la sécurité et la stabilité résidentielles.

3.1. La sécurité résidentielle

La sécurité résidentielle renvoie à l'idée d'un logement et d'un environnement de résidence surs, protégés et permettant aux habitants de vivre sans peur de violences, d'intrusion ou de menaces liées à l'espace urbain[8]. Elle revêt deux aspects. Le premier est la protection du domicile contre les intrusions, les incendies et les dégâts de toutes sortes. Il s'agit de prévenir les accidents, la criminalité (...). En deuxième ressort, elle renvoie à la protection du logement et des occupants contre les risques d'expulsion, d'occupation illégale, de violence et de dégradation. L'insécurité résidentielle empêche le plein épanouissement, le
bien-être, entretient la pauvreté et la peur de l'expulsion, ce qui freine les améliorations du logement.

[8] ONU-HABITAT, Assemble du programme des nations unies pour les établissements humains, première session Nairobi, 27-31 mai 2019.

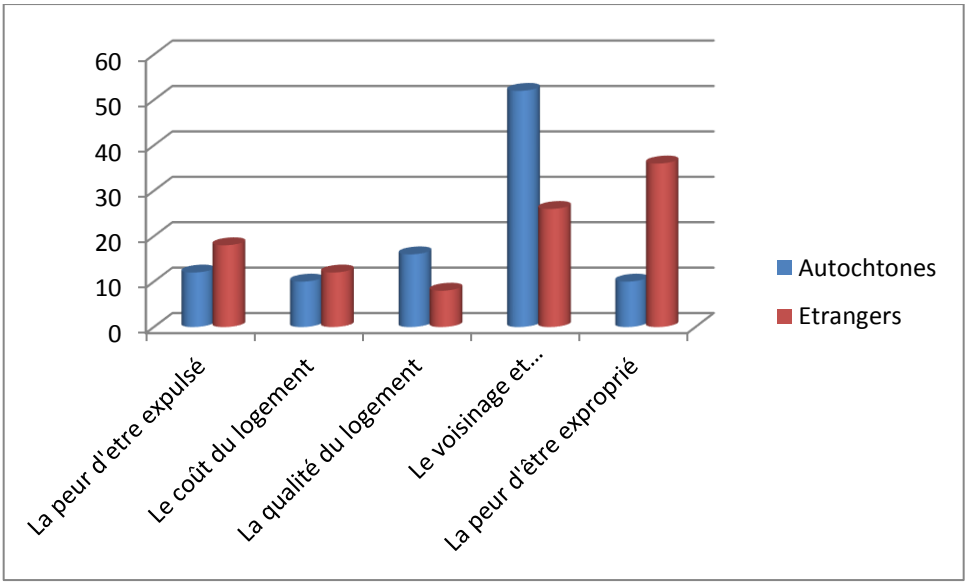


Figure 5 : La perception de la sécurité résidentielle chez les natifs et les étrangers
Source : Enquêtes de terrain 2026

La perception de l'insécurité résidentielle renvoie au sentiment d'un danger qui plane, le fait de se sentir en insécurité dans son quartier et dans sa résidence.
Les natifs d'Akono habitent pour la plupart dans les maisons familiales, c'est-à-dire, celles qui ont été construites par les parents et dont ils ont hérité. Pour la plupart d'entre eux, le coût du logement ne pose pas de problème puisqu'ils sont propriétaires. Ils redoutent les expropriations puisque certaines familles en ont été victimes par le passé. Le voisinage et l'environnement constituent un problème pour ces populations en raison des bruits, les nuisances olfactives, la délinquance. Pour les étrangers, la peur d'être expulsés occupe une place non négligeable dans l'insécurité résidentielle. Elle traduit l'incertitude de continuer à rester dans son logement et l'hypothétique perte du droit de locataire et la vulnérabilité face
au bailleur qui prend de l'ascendant. Il peut s'agir de loyers impayés ou d'une éviction du logement. La peur d'être exproprié ici occupe une place prépondérante car elle peut signifier la perte d'une parcelle de terrain, d'un logement et partant son investissement. Elle traduit la faiblesse des ménages face aux institutions publiques.

3.2. Stabilité résidentielle et inégalités entre les quartiers

La stabilité résidentielle désigne le fait que les ménages puissent s'installer durablement dans un logement ou un quartier. La stabilité résidentielle est un indicateur d'inégalités urbaines (DATCHEU KAMGAING 2018). On la mesure en observant la fréquence des déménagements. En effet, un quartier réputé pour l'insécurité foncière, les expulsions et les risques environnementaux connait forcement une instabilité résidentielle. Si l'instabilité résidentielle est fonction des coûts de loyers élevés et des emplois peu rémunérés, la stabilité résidentielle quant à elle assure le bien-être et la cohésion familiale. Elle a non seulement un effet sur la famille car elle renforce la sécurité affective mais aussi dans le quartier car elle favorise l'encrage, l'intégration et la participation à la vie associative. Akono est une ville moyenne et en plein essor. Le taux de criminalité est faible et les coûts des loyers sont moins élevés que dans les

métropoles telles que Yaoundé. Le calme qui la caractérise en fait une ville sure, fiable et paisible.

L'inégalité entre quartiers renvoie à la ségrégation spatiale, avec des quartiers plus favorisés et d'autres aux écarts d'accès au logement. La ségrégation spatiale est plus forte lorsque les personnes avec des niveaux de revenus similaires résident dans les mêmes quartiers (J.M. FLOSH 2018). Il y a une inégalité entre les quartiers, ce qui est une forme d'injustice territoriale car elle ne permet pas la répartition égale des ressources dans l'espace urbain. Le niveau de ségrégation spatiale à Akono est faible. En effet, les habitants de cette ville appartiennent à la classe moyenne et il n'existe pas véritablement des quartiers aisés et des quartiers populaires. De plus, il y a dans les quartiers un véritable brassage car les personnes aisées cohabitent avec les moins aisées. Sur le plan culturel, il n'y a pas de quartiers spécialisés à forte connotation religieuse ou tribale.

3.3. Les conflits fonciers

Les conflits fonciers sont des désaccords liés à l'accès, à l'usage et à la propriété ou la transmission de la terre. Ils provoquent des querelles, des tensions sociales. Les documents d'urbanisme tels que le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain, le plan d'occupation des sols (…) fixent le cadre et les règles d'usage des espaces. Ils contribuent à la planification urbaine. Cependant, l'on peut déplorer l'absence d'une vision spatiale prospective. Elle inclut une planification à moyen et à long terme, qui combine aménagement, participation, scénarisation et modélisation au sein de laquelle, la dimension spatiale constitue un dénominateur commun. Dans la mesure où le développement urbain n'est pas anticipé, dans le contexte de croissance démographique accélérée avec la pression sur l'espace urbain, il se produit une urbanisation anarchique qui a pour corolaire les conflits fonciers. Les conflits ici peuvent être classés en quatre catégories, comme on le voit dans le tableau 2 :

Tableau 2 : Typologie des conflits fonciers dans la ville d'Akono

Conflits	Manifestations	Fréquence	Conséquences	Exemple
Conflits d'usage	Deux exploitants entrent en concurrence pour une même parcelle de terrain	fréquent	-Coups et blessures -Décès -Procédure judiciaire	Conflit opposant la Mairie et les commerçants
Conflits sur les limites des patrimoines et des parcelles	La délimitation entre deux espaces fonciers est floue	Très fréquent		Conflit opposant l'Eglise catholique à une famille dont le terrain jouxte celui de l'Eglise
Conflit de dépossession	Une communauté ou un particulier est privé de son droit de propriété et d'usage d'un bien foncier par l'Etat ou une personne influente	Fréquent	Procédures judiciaires	Conflit opposant la Mairie aux familles dépossédées de leur terrain
Conflit lié à la marchandisation	La spéculation : transformation du bien foncier en marchandise intensifie les rivalités	Très fréquent	-Augmentation du prix du foncier de 500F en 2000 à 3000F en 2026 -Doubles ventes sur une même parcelle de terrain	De nombreuses double-ventes effectués dans la ville.

Source : Enquêtes de terrain 2026

Dans la ville d'Akono, il y a quatre types de conflits fonciers : (Tableau 2)

-Les conflits d'usage entre les exploitants désignent une situation où plusieurs acteurs convoitent une même parcelle mais avec des visées incompatibles.

-Les conflits liés à la marchandisation de la terre : les conflits naissent lorsque la terre devient un bien marchand.

Les conflits sur les limites des patrimoines et des parcelles.

La cause de la discorde est souvent liée au déplacement ou à l'absence des bornes. Il peut également s'agir des successions familiales mal réglées. Ces litiges sont souvent violents.

Les conflits liés à la dépossession due l'expropriation ou à l'accaparement des terres par des personnes plus nanties.

4. Discussion

Les résultats de l'enquête montrent que la sécurisation foncière de la ville d'Akono repose sur des mécanismes informels, notamment les actes sous seing privé, la reconnaissance des chefs traditionnels, l'abandon des droits coutumiers. Cette situation traduit une faible accessibilité des procédures formelles et une forte influence des normes coutumières dans l'accès de la terre. Pour les populations, la sécurité foncière est d'abord une reconnaissance sociale, avoir l'assentiment de la communauté et de ceux qui incarnent le pouvoir traditionnel, avant d'être une reconnaissance administrative. Ce résultat peut s'expliquer par le coût des procédures administratives, leur lenteur et leur complexité. Pour les ménages disposant de revenus modestes, l'acte de vente ou la reconnaissance familiale représente une solution fiable et moins couteuse que l'immatriculation officielle. Ce constat rejoint l'analyse de LAVIGNE DELVILLE, selon laquelle la sécurisation ne repose pas uniquement sur le titre officiel mais également sur les arrangements locaux et les droits reconnus par la communauté. Il est également cohérent avec l'analyse du contexte camerounais. En effet, les travaux confirment l'idée de NNOMENKO'O selon laquelle, le régime foncier camerounais reste marqué par la coexistence de deux droits. Ces résultats convergent avec les travaux antérieurs, car ils montrent que les pratiques coutumières continuent de jouer un rôle de premier plan dans la sécurisation foncière.

Toutefois, cette sécurisation, essentiellement informelle demeure fragile. En effet, un acte sous seing peut être contesté par les ayants droit. L'absence de document officiel peut également compliquer la transmission des droits fonciers. Ainsi, les mécanismes informels facilitent l'accès à la terre, toutefois, ils ne garantissent pas toujours une sécurité juridique fiable et durable.

Ce résultat confirme l'hypothèse selon laquelle l'informalité des modes de sécurisation foncière produit des effets ambivalents. Elle permet aux ménages d'accéder rapidement à la propriété et en même temps, elle entretient une insécurité juridique et les conflits fonciers.

In fine, La sécurisation foncière relève de l'Etat, et c'est un droit inhérent aux populations. La sécurisation foncière passe par une coordination des acteurs du jeu urbain, une décentralisation effective et une simplification des procédures d'obtention du titre de propriété.

Conclusion

Au terme de cette réflexion consacrée au foncier, aux enjeux de sécurisation et à leurs effets multiformes dans la ville d'Akono, il ressort que le foncier urbain constitue le support des activités urbaines. Il détermine l'implantation, la structuration et le développement harmonieux des activités humaines. Cependant, son accès et sa gestion

sont marqués par la coexistence de pratiques coutumières, de transactions privées et de procédures administratives. L'étude a été menée à partir d'une recherche documentaire et des enquêtes de terrain réalisées dans huit quartiers d'Akono. Les données ont été recueillies auprès des ménages, des propriétaires fonciers, des autorités traditionnelles et municipales, au moyen de questionnaires, d'entretiens et d'observation directe. Cette démarche a permis d'analyser les mécanismes d'accès à la terre, les modes de sécurisation des parcelles et les effets multiformes.

Sur le plan théorique, l'étude s'est appuyée sur trois approches complémentaires. La première est celle de la gouvernance foncière qui permet d'analyser les relations entre les différents acteurs intervenant dans la gestion foncière, notamment les familles, les propriétaires fonciers, les chefs traditionnels, la commune et l'Etat. Elle a également permis d'examiner les procédures qui encadrent l'accès à la terre, montrant ainsi, la faiblesse de la coordination institutionnelle et la complexité des procédures menant au titre foncier.

La deuxième est la théorie du dualisme juridique, qui a permis d'analyser la coexistence du droit moderne et du droit coutumier. En effet, d'un côté, les droits fonciers sont encadrés par des lois et des normes modernes, de l'autre, ils sont également reconnus par des familles, des communautés et des autorités traditionnelles. Enfin, l'approche des conflits fonciers. Elle a permis d'identifier les causes, les acteurs et les tensions liées à la terre.

Les résultats montrent que la sécurisation foncière repose le plus souvent sur une approche informelle (la reconnaissance traditionnelle, le certificat de vente, l'abandon des droits coutumiers…). Le titre foncier demeure moins accessible en raison des lenteurs, du coût et de sa complexité. Ainsi, les pratiques coutumières continuent de jouer un rôle prépondérant dans la reconnaissance des droits fonciers. L'analyse révèle en outre que la sécurisation foncière produit des effets multiples. En effet, elle renforce la sécurité résidentielle en protégeant les ménages contre certaines expulsions et contestations. En outre, elle favorise la stabilité résidentielle, l'investissement, la transmission des droits et le développement urbain et économique. Ces résultats confirment l'hypothèse selon laquelle les modes de sécurisation foncière favorisent l'investissement et l'accès au logement à Akono, mais leur caractère informel entretient les conflits, les inégalités d'accès à la propriété et une urbanisation insuffisamment planifiée. La sécurisation foncière n'est pas une simple formalité juridique, mais un véritable levier de justice sociale et de développement durable. Il y a une réelle nécessité d'implémenter une politique foncière plus inclusive et capable d'apporter le bien-être social et le développement économique.

Références bibliographiques

CHAUVEAU Jean Pierre 2000, Question foncière en Côte d'Ivoire : ou comment remettre à zéro le compteur de l'histoire. Politique africaine, n°78, pp.94-125.

DATCHEU KAMGAIN Martin Luther, 2018, *Le phénomène de l'habitat précaire à Yaoundé : mécanismes internes de gouvernance urbaine*. Thèse de doctorat Ph.D. En aménagement de l'espace et urbanisme, Institut de Géoarchitecture, université de Bretagne, Université de Bretagne occidentale- Brest, 436p.

DURAND-LASSERVE ET LAVIGNE DELVILLE, 2009, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institution de régulation foncière et investissement ». *Revue des questions foncières*, pp 1-33.

FLOSH Jean Michel, 2018, Niveau de vie et ségrégation dans douze métropoles francaises. Economie et statistiques /Economics and statistics n° 497-498.

GURVITCH Georges, 1935. *L'expérience juridique et la philosophie pluraliste du droit*. Paris : A.Pedone, 299p.

HOUET Thomas, GOURMELON Françoise, 2014, *La Géoprospective-Apport de la dimension spatiale à la prospective*. Cybergeo. 16p.

HURTUBISE R., ROY L., TRUDEL L., ROSE M.C., PEARSON A., 2021, *Le guide des bonnes pratiques en itinérance*. Montréal : CREMIS, CIUSSS du Centre-SUD-DE-L'ILE-DE-Montreal. ISBN : 978-2-550-86646-6

LAVIGNE DELVILLE Philippe, 2010, Sécurisation foncière, formalisation des droits, institution de régulation foncière et investissements : pour un cadre conceptuel, Land tenure journal, n°1, p.5-33.

LE MEUR Pierre-Yves, 2006, Gouvernance foncière : arènes, gouvernementalité, dans Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest, HED/CLAIMS, pp.42-53

MOORE Sally Falk, 1973, "Law and social change: The semi-Autonomous social Field as an Appropriate subject of study*". Law and society review*, vol.7 n°4, pp.719-746.

MUGANGU MATABARO Severin (1997). *La gestion foncière rurale au Zaïre : réformes juridiques et pratiques foncières locales, cas du Bushi*. Louvain-la-Neuve, IED-UCL ; Académia/ L'harmattan. 350p.

NJIAKO TCHIENTCHEU André, 2003, *Droits fonciers urbains au Cameroun. Yaoundé* : Presses Universitaires d'Afrique PUA 544 p.

NNOMENKO'O Joseph-Eric, 2021. *Gouvernance foncière et jeux d'acteurs au Cameroun : l'exemple des concessions foncières agro-industrielles.* Paris : L'harmattan 292p.

OKOU KOUAKOU, TOH Alain, (2015), « Pratiques culturales et sécurisation foncière dans un contexte de mutation de l'économie dans le sud-est forestier ivoirien ». *Revue Ivoir.anthropol.sociol. KASA BYA KASA*, n°29, 2015 17p.

RAYNAUD M., DIOP D., SIMONNEAU C., 2013 (Dir). Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine. Le cas de l'Afrique francophone. 2013, 978-2-9810665-5-8.

WEBER Max (2022). *Sociologie du droit. Economie et société*, Paris, Plon.