Situation Foncière et Domaniale dans la Région

SOMMAIRE

1. Définition des concepts clés 3
2. Aspect théorique et normatif du marché foncier 3
3. Fonctionnement du marché foncier dans la Région de l'Extrême Nord 5
3.1 .Les acteurs et les transactions 5
3.1.1. Les différents acteurs de transactions foncières dans la Région de l'Extrême Nord 5
3.1.2. Les différents types de transactions foncières 6
3.1.3. Les prix et les quantités 7
4. Situation Foncière dans la région 8
4.1. Domanialité publique : domaine public, domaine de l'état, domaine national 9
4.1.1. Domaine national 9
4.2. Domaine public 9
4.3. Domaine prive de l'Etal et des autres personnes morales du droit public 10
4.2. Domaine prive des particuliers 11
6. les problèmes liés au foncier 13

1. DEFINITION DES CONCEPTS CLES

Il est important, avant toute chose, de définir les concepts, qui nous sont tirés des ordonnances 74-1 et 74-2 du 6 Juillet 1974, fixant le régime foncier et le régime domanial respectivement. Nous avons donc à ce niveau plusieurs termes.

L'ordonnance 74-1 nous donne la définition des concepts ci-après :

- Domaine national : terres qui, à l'entrée en vigueur de l'ordonnance 74-1, ne sont classées dans le domaine public ou privé de l'Etat, ou des autres personnes morales de droit public. Ne sont pas incluses dans le domaine national les terres faisant l'objet d'un droit de propriété (privée) ;
- Domaine national de première catégorie : terrains d'habitation, terres de culture, de plantation, de pâturage et de parcours dont l'occupation se traduit par l'emprise évidente de l'homme sur la terre, et une mise en valeur probante, à l'entrée en vigueur de l'ordonnance 74-1 ;
- Domaine national de deuxième catégorie : terres libres de toute occupation effective à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance 47-1.

L'ordonnance 74-2 nous donne encore plus d'éléments en ce qui concerne les concepts :

- Domaine public : tous les biens meubles et immeubles qui par nature, ou par destination, sont affectés soit à l'usage direct du public, soit aux services publics ;
- Le domaine public naturel : toutes les zones naturelles, telles que les cours d'eau, les étendues d'eau, leurs rivages, la mer, l'atmosphère au-dessus du territoire national, le sous-sol ;
- Le domaine public artificiel : il est constitué des routes classées, des pistes carrossables d'intérêt local, les pistes non carrossables, les chemins de fer, les ports, les lignes télégraphiques, téléphoniques et leurs dépendances ; les monuments et édifices publics ;
- Le domaine privé de l'Etat : tous les biens meubles et immeubles acquis par l'Etat à titre gratuit ou à titre onéreux, selon les règles du droit commun ; les terrains qui supportent les édifices, constructions, ouvrages et aménagements réalisés et entretenus par l'Etat ; les immeubles dévolus à l'Etat ; les concessions rurales ou urbaines frappées de déchéance ou de droits de reprise ; les prélèvements décidés par l'Etat sur le domaine national ;
- Domaine privé des autres personnes morales de droit public : tous les biens et droits immobiliers acquis par des voies de droit privé ; biens et droits immobiliers provenant du domaine privé de l'Etat et transférés au domaine privé desdites personnes

2. ASPECT THEORIQUE ET NORMATIF DU MARCHE FONCIER

Le concept même de marché foncier rural est assez difficile à cerner, tant la littérature est assez pauvre en la matière.

Avant de voir le fonctionnement du marché foncier dans la Région de l'Extrême Nord, il importe avant d'essayer de présenter sur le plan conceptuel, ce que la littérature en dit.

Les marchés fonciers sont définis ici comme des ensembles de transferts fonciers marchands. Le concept de transfert marchand (ou transaction marchande) désigne le transfert de droits d'appropriation ou d'usage contre une contrepartie exigible, établie sur la base d'un système d'équivalence : le prix. La notion de prix n'implique pas systématiquement le recours à la monnaie : un accès à la terre contre une partie de la production, ou encore contre du travail, correspond à un échange marchand (Colin 2004b).

Tous les transferts fonciers ne relèvent évidemment pas de transferts marchands. Allan Schmid propose une typologie générale qui a l'avantage d'intégrer non seulement les modalités normées, relevant de procédures établies, mais aussi les dons, les faveurs.

Tableau 1 : *Typologie des transferts fonciers (d'après A. Schmid, 1987)*

Type de transfert	Caractéristiques du transfert	Illustrations
Echange marchand (bargained transactions)	Droits transférés sur la base d'un consentement mutuel entre individus considérés comme légalement égaux (même si leurs champs d'opportunité ne le sont pas). Arrangement en termes de prix.	Contrats agraires* ; Achat-vente
Transfert organisé par les pouvoirs publics (administrative transaction)	Transfert unilatéral ; parties dans une relation de subordination, position d'autorité	Concession publique ; Dotations dans le cadre de réformes agraires
Transfert fondé sur le statut (statuts transaction)	Transfert gouverné par des rôles correspondant aux positions sociales; répond à une obligation sociale. Pas (peu) de calcul des avantages/inconvénient. Pas de marchandage explicite.	Délégation intrafamiliale de droits d'usage ; Héritage
Faveur (grant transaction)	Transfert unilatéral de droits fondé sur le bon vouloir du cédant, qui exprime une faveur; par rapport au transfert « statutaire », reflète davantage le pouvoir discrétionnaire du cédant, et éventuellement un calcul.	Prêt extrafamilial ; Donation, legs

* contrat au sens d'accord bilatéral, même non formalisé. Sources : Colin (2004a)

Les transactions foncières marchandes comprennent :

- les transferts permanents de l'ensemble du faisceau de droits, le plus souvent à travers des achats-ventes, mais parfois aussi à travers d'autres dispositifs, comme certains types de contrats de plantation impliquant un transfert du droit de propriété sur la terre ;
- les transferts temporaires de droits d'usage à travers des contrats de faire-valoir indirect (FVI) :
- location (ou fermage) : cession du droit d'usage d'une parcelle contre le versement d'une rente fixe indexée sur la superficie; la rente peut être versée en espèces ou en nature, avant la mise en culture ou après la récolte ;
- métayage (également qualifié de contrat à part de fruit), défini ici, comme usuellement dans la littérature sur les contrats agraires, comme une forme de FVI dans laquelle le coût de l'accès à la terre (et éventuellement, en sus, à d'autres facteurs) correspond à un pourcentage du produit, qu'il y ait ou non, participation du propriétaire à la production. Des qualificatifs alternatifs pourraient être « contrat au pourcentage » ou « contrat de partage » (share contracts), mais ces termes sont plus génériques car ils englobent, outre le métayage tel qu'il vient d'être défini, des contrats organisant des partages ne portant pas sur la production, comme certains contrats avec partage de plantation. Certaines formes de mise en gage peuvent également être assimilées à des pratiques de FVI ;
- accès à la terre contre divers types de prestations : fourniture de travail manuel ou mécanisé en particulier, mais aussi réalisation d'une plantation « clé en main », comme dans certains contrats de plantation.

Même lorsque les transactions marchandes se développent, des restrictions légales ou relevant des normes locales continuent fréquemment de s'appliquer relativement :

- à l'existence même des transactions, qui peuvent être prohibées légalement tout en étant largement pratiquées dans « l'informel » ;
- aux acteurs des transactions (qui a le droit de céder et d'acquérir ?) ;
- à l'objet de la transaction (quelle terre peut, ou non, être cédée définitivement ou temporairement ?). Le droit de céder peut en particulier varier selon l'origine de l'appropriation foncière (héritage, donation, achat, dotation par un « tuteur » ou par la puissance publique) ;
- à son type : droit de céder en FVI mais pas de vendre, droit de céder en métayage mais pas en location, etc. ;
- à la justification de la transaction et à l'usage des revenus qui en sont tirés : certains motifs seront jugés légitimes (parer à un choc, en particulier), d'autres non (Colin 2004a).

Le régime foncier camerounais est bien fourni et bien articulé en termes de législation. En effet, depuis l'unification du pays en 1972, le législateur camerounais a pris un certain nombre de dispositions légales et règlementaires tendant à organiser la gestion foncière et domaniale. Il s'agit notamment de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et ses lois modificatives n° 80-21 du 14 juillet 1980 et n°19 du 26 novembre 1983.

Elle a été modifiée et complétée par le Décret n°2005/481 du 16 décembre 2005 qui reconnaît à l'Etat la prérogative d'être « le gardien de toutes les terres. Il peut, à ce titre, intervenir en vue d'en assurer un usage rationnel ou pour tenir compte des impératifs de la défense ou des options économiques de la nation ». Ce décret qui a permis une généralisation de la propriété et une sécurisation des droits fonciers. Mais il semble que la réalité et la complexité de la question foncière permettent de douter de la mise en œuvre des réformes entreprises. En effet, la réforme ne tient pas compte des droits fonciers coutumiers, pourtant légitimés par les populations. Les collectivités traditionnelles veulent maintenir les droits coutumiers sur la terre. Comme partout en Afrique Centrale, l'adoption des lois ne traduit pas leur application effective.

Il y a enfin la Loi N° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun qui comporte des dispositions relatives au Plan d'Occupation du Sol, au Plan d'Aménagement Foncier et des dispositifs relatifs aux lotissements.

La réforme de 2005 qui visait à raccourcir les délais d'obtention du titre foncier à six (06) mois, n'a pas véritablement réussi à améliorer la situation. Il faut toujours compter une année voire plus pour boucler la procédure lorsqu'on dispose des moyens nécessaires pour le faire.

C'est dans ce contexte qu'en l'absence de contrôle de l'administration communale et souvent de l'administration centrale, les propriétaires terriens coutumiers n'hésitent pas à établir des contrats informels et vendent leurs terres à des populations qui s'y établissent. Cette situation du fait accompli limite les marges de manœuvre pour la constitution de réserves en vue de la réalisation des projets d'intérêt collectif. Les pouvoirs publics n'ont d'autre choix que de prendre acte et de rechercher des solutions comme préalable à toute initiative de récupération des terrains urbains concernés.

Parmi ces solutions on peut citer l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette solution est très souvent contestée par les acteurs, car elle est considérée par ces derniers comme un mécanisme de dépossession d'un bien privé. L'expropriation pour cause d'utilité publique se fait au profit de l'Etat ou des personnes de droit public telles que les collectivités locales, les établissements publics, les concessionnaires de services publics ou les sociétés d'Etat.

3. FONCTIONNEMENT DU MARCHE FONCIER DANS LA REGION DE L'EXTREME NORD

Force est de constater qu'un marché foncier à proprement parler n'existe que dans les grands centres urbains comme Maroua ; ceci dit, quelques transactions existent dans les autres localités et se font majoritairement, sinon toutes, dans l'informel, compte tenu du fait que parfois l'on assiste o une absence de commission qui siègent au niveau des département pour les immatriculations foncières. Malgré cet état de fait, l'on peut observer les comportement deux principaux tandems (les acteurs/transactions, les prix /quantités), afin d'avoir une idée du marché foncier dans la région de l'Extrême Nord

3.1 Acteurs et les transactions

3.1.1. Acteurs de transactions foncières dans la Région de l'Extrême Nord

Les acteurs des transactions foncières sont plutôt nombreux. Nous pouvons citer :

- **Les cédants**

Ici, il n'existe pas de société d'aménagement foncier. Les cédants sont en général des populations autochtones, qui sont détentrices de réserves foncières coutumières. Hormis les chefs de famille, les propriétés vont aux ayants droit, qui très souvent sont des autochtones vivant dans les grandes villes environnantes.

Une autre catégorie de cédants est l'Etat. En effet, compte tenu du fait que toutes les terres lui appartiennent, l'Etat dans le cadre de diverses opérations, peut céder des terres à des personnes morales, le plus souvent.

En dehors de l'Etat il y'a les CTD, qui disposent d'un certain nombre de réserve foncière et pourraient les céder dans ce cadre des parcelles aménagées.

On note enfin comme dernière catégorie des cédants, les allogènes qui ont acquis des parcelles et qui les ont revendus, dans le cadre de la spéculation foncière ou non.

- **Les preneurs**

Les preneurs de terre dans la Région de l'Extrême Nord sont en général des allogènes nationaux ou étrangers, et de grands producteurs du sous-secteur agro-forestier. En effet, ceux-ci, dans leur recherche d'une base leur permettant d'optimiser leurs couts de production, ils acquièrent des parcelles de terre auprès de l'Etat et/ou des populations autochtones ;

Les CTD, peuvent être classées dans ce groupe, compte tenu du fait qu'elle peuvent recevoir de l'Etat, une partie de son domaine, qui lui sera reversé, ou acquérir des parcelles auprès des populations autochtones.

Une autre catégorie de preneurs ici sont des populations autochtones intrafamilial ou interfamilial, qui, pour des raisons d'optimisations diverses, acquièrent des parcelles qui leur permettront en général, soit de construire une maison, soit de mener un quelconque investissement dans une zone moins enclavée.

- **Les courtiers fonciers**

L'émergence d'intermédiaires fonciers, courtiers œuvrant (en général comme une activité d'appoint) à faciliter les transactions, est observée dans les contextes les plus divers, tout particulièrement lors d'achats réalisés par les acteurs urbains ou pour la location.

Deux profils peuvent être distingués parmi les intermédiaires dans la région de l'Extrême Nord:

- des autochtones – l'autochtonie du courtier est vue par certains acquéreurs comme une garantie et une source de sécurité. ; il s'agit parfois d'originaires des villages résidant en ville ;
- des agents de l'administration, techniciens agricoles, commerçants, transporteurs, etc. qui du fait de leurs activités professionnelles ont l'occasion de parcourir l'Arrondissement et ont noué des relations avec les populations locales.

3.1.2. Types de transactions foncières

- **Achats/ventes.**

Ce type de transaction foncière est l'un des principaux modes que l'on rencontre dans la région de l'Extrême Nord. Quoique les chiffres soient inexistants, force est de constater que ces transactions existent et sont très souvent le fait des familles ou des individus, qui effectuent ces transactions sous seing privé, et pour la plupart, ne font pas l'objet d'immatriculations en milieu rural. L'abandon de droit coutumier est la seule procédure qui est menée ici.

Les CTD elles aussi, dans la cadre de la constitution d'une réserve foncière, peuvent acquérir des parcelles auprès des individus. Aussi, elles envisagent céder des parcelles plus tard, notamment via le processus en cours, qui consiste en l'aménagement des parcelles.

- **Transferts de l'Etat vers la commune**

Ce type de transaction, complémentaire à l'acquisition d'un domaine (réserves foncières) sur fonds propres, est en cours, Les CTD souhaitant obtenir aussi bien un domaine public communal qu'un domaine privé communal.

- **Concessions et baux divers**

Les concessions sont rares dans la région en milieu rural, compte tenu du fait que l'on se trouve essentiellement en zone presque désertique. Il s'agit ici de procédures menées par l'Etat qui attribue des portions du domaine national de deuxième catégorie.

- **Transferts marchands intrafamiliaux**

Des membres d'une même famille peuvent effectuer des transactions foncières. Il peut s'agir ici d'achat ou de vente, de cessions de parcelles contre des biens ou services en nature. Ce type de transactions pour la plupart, se déroule en dehors de tout cadre légal, où la famille est la seule garante de l'échange.

- **Dons et legs**

Les dons et legs sont une autre forme de transaction foncière dans la Région. En effet, dans certains cas, les populations de la localité, très souvent Dans les périphéries urbaines, ou en zone rurale, cèdent des terres aux allogènes, contre un prix symbolique (très souvent des bêtes).

3.1.3. Les prix et les quantités

De prime abord, il importe de rappeler qu'il n'existe pas de véritable marché foncier dans les zones rurales. Les prix sur le marché foncier en milieu urbain ne sont pas fixes il varie en fonction de la ville où l'on se trouve ; ils sont aussi variables d'une transaction à l'autre.

Il est notable de remarquer que La Région de l'Extrême Nord, comme toutes les localités du pays, est régie sur le plan règlementaire par les divers textes, notamment :

- le Décret N°2006/3023/PM du 29 Décembre 2006, fixant les modalités d'évaluation administrative des immeubles en matière fiscale ;
- l'Arrêté N°245/MINFI du 5 Mars 2008 qui applique le précédent décret.
- le Décret N° 2014/3211/PM du 29 Septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat.

En application en ces textes, chaque département est sensé fixer une mercuriale des prix fonciers qui n'existent pas dans la plupart des départements de la Région de l'Extrême Nord Cameroun.

Tableau 2: *Prix minima au mètre carré pour la vente des terrains du domaine privé de l'Etat*

Départements	Arrondissements	Prix minima au mètre carré en CFA
Diamarś	Maroua	5000
	Meri	300
	Bogo	300
	Gazawa	300
	Pette	300
	Dargala	200
	Ndoukoula	200
Mayo-Kani	Kaćlć	500
	Mindif	200
	Guidiguis	200
	Moutourwa	300
	Moulvoudaye	300
	Porhi	200
	Taibong	200

Mayo - Tsanaga	Mokolo	2000
	Bourha	200
	Koza	200
	Hina	200
	Mogode	200
	Mayo-Maskota	200
	Soule de-Roua	2000
Mayo-Sava	Mora	2000
	Tokombćrć	200
	Kolofata	200
Mayo-Danaî	Yagoua	2000
	Kar-Hay	200
	Maga	200
	Cućrć	200
	Kalfou	200
	Wina	200
	Vele	200
	Datcheka	200
	Tchatibali	200
	Gobo	200
	Kai-Kai	200
Logone et Chari	Kousseri	3000
	Makari	300
	Logone-Birni	300
	Waza	300
	Goulfey	300
	Fotokol	200
	Hile-Alifa	200
	Blangoua	200
	Darak	200
	Zina	200

Sources : Décret N° 2014/3211/PM du 29 Septembre 2014 fixant les prix minima applicables aux transactions sur les terrains relevant du domaine privé de l'Etat.

4. SITUATION FONCIERE DANS LA REGION

Au Cameroun en général, la matière foncière et domaniale est régie par les lois et les règlements ; au rang desquels l'Ordonnance N° 74/1__ du 6 juillet 1974 Fixant le régime foncier et l'**ordonnance n° 74-2 du 6 juillet 1974** ***fixant le régime domanial les terres sont réparti en trois grands groupes que sont ; la propriété privée,*** **regroupant la propriété privée des particuliers et celle de l'Etat, domaine public, et le domaine national de la propriété privée des particuliers**

4.1. Domanialité publique : domaine public, domaine de l'état, domaine national

L'État gère à divers titres de multiples patrimoines. Dans ces patrimoines, se rangent, les biens administratifs constituant le domaine public classique, les biens du domaine privé de l'État et des autres personnes morales de droit public, le domaine national.

4.1.1. Domaine national

Ces terres ne font partie d'aucune des catégories précédemment citées. Elles sont constituées de deux grands blocs : les dépendances de première et deuxième catégorie.

Les dépendances de première catégorie sont constituées des terrains d'habitation, des terres de cultures, de plantations, de pâturages et de parcours se traduisant par une emprise évidente de l'homme sur la terre et une mise en valeur probante. Elles peuvent faire l'objet d'une appropriation privative par immatriculation directe.

La deuxième catégorie de dépendance est constituée de terres libres de toute occupation. Aucune transaction n'est juridiquement possible sur cette portion de terres et les populations n'y ont normalement aucun droit.

Dépendances de premières catégories

Au sens de la précédente définition, nous avons pu classer dans les dépendances de premières catégories, les espaces agraires, les forêts communautaires, les habitats et autres sols nus. L'analyse de l'occupation du sol dans la Région présente une superficie de 150 850 ha pour les espaces agraires et 22440 ha pour les habitats et autres sols nus. Les forêts communautaires quant à elle occupent une superficie de 514465.5 ha.

Les dépendances de premières catégories du domaine national dans la Région de l'Est, occupent donc une superficie de 687755.5 ha.

Dépendances de deuxième catégorie

Peuvent être considérées comme dépendances de deuxième catégorie les titres forestiers tels que les ventes de coupe qui appartiennent au domaine forestier non permanent. Les statistiques de la Délégation Régionale des Forêts et de la Faune de l'Est, révèlent l'existence de 46 Ventes de coupe dans la Région. Ces ventes de coupe sont assises sur une superficie de 97714 ha. Parmi ces ventes de coupe, seul 14 d'entre elles sont en exploitation. Ces espaces une fois exploités, peuvent être valorisés pour la réalisation de grands projets agricoles.

4.1.2. Domaine public

L'ORDONNANCE N° 74-2 DU 6 JUILLET 1974 FIXANT LE REGIME DOMANNIAL dispose ***:***

Font partie du domaine public, tous les biens meubles et immeubles qui, par nature ou par destination, sont affectés, soit à l'usage direct de l'Etat, soit aux services publics. Les biens du domaine public sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables. Le domaine public de l'Etat se définit autour de deux ensembles que sont : le domaine public naturel et le domaine public artificiel.

Le domaine public naturel est constitué du domaine public maritime, du domaine public fluvial et domaine public terrestre et aérien.

Le domaine public maritime comprend les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ainsi qu'une zone de cinquante mètres mesurés à partir de cette limite, les rives des embouchures des cours d'eau subissant l'influence de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de vingt-cinq mètres à partir de cette limite et le sol et le sous-sol de la mer territoriale.

Le domaine public fluvial est constitué par les cours d'eau navigables ou flottables dans les limites déterminées par les plus hautes eaux, ainsi qu'une zone de vingt- cinq mètres à partir de cette limite, les marécages, à l'exception des plantations aménagées, les cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par la hauteur des eaux coulant à plein bord, les lacs, les étangs naturels et les lagunes dans les limites déterminées par la hauteur des plus hautes eaux.

Les domaines publics terre et aérien enfin sont constitués, respectivement, par le sous-sol et l'espace atmosphérique situé au-dessus du territoire de l'Etat et de la mer territoriale.

Le domaine public artificiel comprend les autoroutes, les routes y compris les emprises de 100 mètres, les chemins de fer, les lignes téléphoniques, etc.

4.1.3. Domaine prive de l'Etal et des autres personnes morales du droit public.

Il comprend le domaine privé de l'Etat et le domaine privé des autres personnes morales de droit public.

Le domaine privé de l'Etat est constitué :

- *des biens meubles et immeubles acquis par l'Etat à titre gratuit ou onéreux selon les règles du droit commun ;*
- *des terrains qui supportent les édifices, constructions, ouvrages, et aménagements réalisés et entretenus par l'Etat ;*
- *des immeubles dévolus à l'Etat en vertu de l'article 120 du Traité de Versailles du 28 juin 1919, de la législation sur les séquestres de guerre, d'un acte de classement intervenu par application des législations antérieures à la présente ordonnance, du classement du domaine public et de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;*
- *des concessions rurales ou urbaines frappées de déchéances ou du droit de reprise ainsi que les biens des associations dissoutes pour faits de subversion, atteintes à la sûreté intérieure ou extérieure de l'Etat ;*
- *des prélèvements décidés par l'Etat sur le domaine national par application des dispositions de l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier.*

D'après l'ordonnance n° 2 du 6 juillet 1974, peuvent, après mise en demeure restée sans effet, être incorporées au domaine privé de l'Etat, sans indemnité, les propriétés des zones rurales qui, depuis 10 ans au moins, n'ont fait l'objet d'aucune régénération.

Le domaine privé de l'Etat peut être affecté à des services publics, cédé aux personnes morales de droit public, attribué en participation au capital des sociétés avec droit de réincorporation au domaine privé de l'Etat en cas de dissolution, faillite ou liquidation desdites sociétés, attribué en jouissance ou en propriété à des personnes physiques ou morales, attribué en jouissance ou en propriété et sous réserve de réciprocité aux missions diplomatiques ou consulaires accréditées au Cameroun.

Le domaine privé des autres personnes de droit public comprend les biens et droits immobiliers acquis par voies de droit privé, les biens et droits immobiliers provenant du domaine privé de l'Etat et transférés au domaine privé desdites personnes et les biens et droits immobiliers acquis dans les conditions visées à l'article 18 de l'ordonnance fixant le régime foncier.

Les actes d'aliénation du domaine privé des personnes morales de droit public autres que l'Etat doivent être revêtus, à peine de nullité, du visa du Ministre chargé des domaines.

Ainsi, les propriétés de l'état dans la Région de l'Extrême-Nord sont consignées dans le tableau suivant.

Tableau 3 : *Propriétés de l'Etat dans la Région*

Département	Nombre de Titre Foncier	Superficies Totales
Diamaré	96	716ha 32a 09ca
Logone et Charie	17	57ha 36a 77ca
Mayo tsanaga	7	2724 m²
Mayo Sava	0	0
Mayo Dany	/	/

Mayo Kani	/	/

Sources : DDDCAF/EN 2018/2019

L'état dispose de 57Ha 36a77ca repartie en 17 Titres Fonciers dans le Département du Logone et Charie, de 2724 m² dans le département du Mayo Tsanaga sur 7 titres fonciers, dans le département du Diamaré on dénombre 96 titres fonciers pour un superficies totale de 716ha 32a 09ca. Dans le Département du Mayo Sava, l'état ne dispose pas de terrain avec titre foncier, l'on assiste plutôt à des occupations de fait. Il est à noter que ces titres fonciers ne sont pas spatialisable dans la mesure où les référentiels ayant concourus à l'établissement de leurs plans sont quelconques

Relativement au patrimoine immobilier de l'Etat, c'est-à-dire l'ensemble des édifices abritant les services administratifs, le département du Logone et Chari dénombre 14 locations administratives et 784 propriétés administratives.

4.1.4. Réserves Foncières

Une réserve foncière peut se définir comme l'acquisition progressive de terrains dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement futures. La Loi n° 2004/003 du 21/04/2004 régissant l'urbanisme en son article 91 précise que : pour répondre à leurs besoins futurs liés au développement urbain, l'Etat ou les collectivités territoriales décentralisées se constituent des réserves foncières en zone urbaine ou périurbaine. Pour les constituer, ils sont habilités à acquérir des biens fonciers et immobiliers par voie de droit commun, incorporation, expropriation pour cause d'utilité publique ou exercice du droit de préemption. La constitution récente des réserves foncières dans les grandes villes est une astuce trouvée par l'Etat pour faire passer d'importantes superficies du domaine national à son domaine privé.

A la faveur de cette politique plusieurs Départements de la Région de l'Extrême Nord se sont vu doté des réserves foncières. Notamment les Département du Diamaré, du Mayo Tsanaga, du Mayo Kani et du Mayo Danay. Il est à noter que la plupart de ces réserves est en cours de constitution. Pour ce qui est des Départements du Mayo Sava et du Logone et Chari, l'absence des réserves est due à l'insécurité qui règne dans cette zone.

Tableau 4 : *Situation des réserves foncières dans la Région*

Localités (Département)	BIP	Nature	Superficies Attendues (ha)	Superficies Réalisées (ha)
DIAMARE	2012	Lotissement Domanial	1 000	1 228,0838
MAYO TSANAGA	2012	Lotissement Domanial	1 000	882,0901
DIAMARE	2012	Logement Sociaux	50	97,7216
MAYO DANAY	2012	Agro-Industrie	100 000	92 846,0360

Source : MINDCAF 2019

4.2. Domaine privé des particuliers

Le domaine privé se définit par opposition au domaine public.

Les biens des particuliers sont à distinguer de ceux publics. Ils sont assujettis à un régime propre et autonome qui résulte du jeu de quelques textes. L'article 2 de l'ordonnance n°74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier dispose : « Font l'objet du droit de propriété privée, les terres énumérées ci-après :

a) les terres immatriculées ;
b) les free hold lands ;
c) les terres acquises sous le régime de la transcription ;
d) les concessions domaniales définitives ;
e) les terres consignées au Grunbuch ».

Les biens publics ou biens de l'administration n'appartiennent donc pas aux particuliers. Ils sont insusceptibles d'être régis par le droit privé de la propriété et, sont sous un régime propre déterminé par la destination indifféremment de leur nature.

Les particuliers ne peuvent donc pas librement en disposer ni en jouir dans le cadre du droit de propriété.

En milieu rural grande majorité des agriculteurs adultes sont propriétaires de leurs exploitations acquises par voie d'achat et/ou d'héritage. Le Chef du ménage est le propriétaire. Son épouse cultive les denrées rivières dans la plantation de son mari. Elle n'a donc pas de propriété en son nom. Cette précarité des femmes quant à l'accès à la terre ne peut pas favoriser les efforts de gestion durable des sols.

Plan de gestion des sols pour la sécurisation des droits d'usage, Le document de la politique agricole du MINAGRI de mai 1999 préconise une démarche de recherche-action en matière de gestion des ressources foncières. Ceci part du constat selon lequel les exigences de gestion durable des terres varient selon les régions du pays. Le document préconise de ce fait de mettre en œuvre la démarche de recherche-action avec les services de l'environnement, des forêts, de recherche, de vulgarisation et associant les personnes ressources des autres institutions et les communautés locales. C'est ainsi que deux grands axes sont définis :

- la gestion durable et contractuelle des nouvelles aires d'exploitation agricole ouvertes, en particulier dans les zones arborées et forestières.
- la restauration et la gestion de la fertilité dans les zones affectées par la dégradation des sols et la disparition des ressources ligneuses.

Il est clair que, en raison de l'état de dégradation de son environnement, ce second axe interpelle particulièrement la zone

Alors qu'en milieu urbain L'acquisition des terres se fait par achat, emprunt, don ou héritage. Les ventes se font généralement de gré à gré, souvent sans aucune signature de document, mais toujours avec l'aval du chef de village et de ses notables. Ainsi, la majorité des propriétaires ne disposent pas de documents attestant leur possession légale de leurs biens fonciers. Mais la pression démographique fait à ce que l'accès à la terre devienne difficile pour ceux qui en sont dans le besoin.

Tableau 5 : *Titres fonciers*

Département	Période	Hommes	Femmes	Total
Mayo Sava	2015-2019	285	29	314
Diamaré	2013-2017	1911	280	2191
Mayo Tsanaga	2013-2019	430	83	513
Logone et Charie	/	1976	67	2043
Mayo Kani	/	/	/	/
Mayo Dany	/	/	/	/

Source : MINDCAF 2019

En dépit de la décentralisation du processus d'obtention des titres fonciers, une quantité négligeable de titres fonciers a été délivrée en milieu urbain, surtout dans les quartiers non lotis. Le problème du statut des terres non immatriculées effectivement occupées et exploitées par les collectivités coutumières ou par les particuliers se pose à ce niveau. D'après la loi, ces espaces relèvent du domaine national mais, dans les faits, ils sont possédés par des personnes qui les exploitent de bonne foi. D'où le fait que les ruraux sont peu nombreux à demander un titre foncier.

5. PROBLEMES LIES AU FONCIER

De manière générale, sur le territoire national, la non-maîtrise foncière par les pouvoirs publics et plus particulièrement par les collectivités locales se traduit par l'absence de marges de manœuvre pour l'organisation rationnelle de la ville. Cette situation alimente la concurrence entre les acteurs et profite à la spéculation foncière. En conséquence, l'urbanisation reste plombée par des difficultés foncières qui constituent un handicap majeur pour les enjeux du développement local urbain.

Les problèmes liés au foncier sont particuliers et surtout en ce qui concerne le droit foncier coutumier. En effet, les querelles foncières sont dues majoritairement aux legs fonciers coutumiers. Le droit coutumier est en effet prépondérant dans la Région en dépit de la législation foncière en vigueur, créant ainsi des litiges de succession et de délimitation territoriale. Ce sont essentiellement les terres agricoles qui font l'objet d'acquisition foncière par le droit coutumier. En outre, le droit foncier coutumier ne reconnait pas le droit à la terre à la population féminine, ce qui pose des problèmes de développement agricole (le constat étant que les femmes ont plus d'initiatives aux travaux champêtres dans la Région). Leur donner de la reconnaissance contribuera certainement à leur plus grande responsabilisation, donc à plus d'implication dans le processus de développement local. Il est aussi à noter les conflits entre agriculteurs et éleveurs.