

Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne

Félix Ngana, Pabamé Sougnabé, Bernard Gonné, Alexis Maïna Ababa

► **To cite this version:**

Félix Ngana, Pabamé Sougnabé, Bernard Gonné, Alexis Maïna Ababa. Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne. L. SEINY-BOUKAR, P. BOUMARD. Savanes africaines en développement : innover pour durer, Apr 2009, Garoua, Cameroun. Cirad, 9 p., 2010. <cirad-00471275>

HAL Id: cirad-00471275

<http://hal.cirad.fr/cirad-00471275>

Submitted on 7 Apr 2010

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne

Félix NGANA*, Pabamé SOUGNABÉ**, Bernard GONNÉ***, Alexis Maïna ABABA****

*Université de Bangui, BP 1037, Bangui, République centrafricaine – nganaf@yahoo.fr

**Laboratoire de recherches vétérinaires et zootecniques, LRVZ de Farcha, BP 433, N'Djaména, Tchad – sougnabepabame2002@yahoo.fr

***Ecole normale supérieure, ENS, BP 1739, Université de Maroua, Cameroun

****Université de Bangui, BP 1450, Bangui, République centrafricaine

Résumé — Depuis les années 1970, les espaces périurbains d'Afrique centrale soudanienne connaissent une transformation foncière sans précédent. L'espace entre le rural et l'urbain devient un lieu privilégié de spéculation agricole et immobilière. L'étude vise à analyser les transformations foncières dans les espaces périurbains à travers l'examen de ses causes et conséquences. L'ethnographie des droits a été utilisée comme méthode de travail. Elle est basée sur des enquêtes pluridisciplinaires menées autour de Pala et N'Djaména au Tchad, Garoua, Maroua et Ngaoundéré au Cameroun, et Bangui en République centrafricaine. L'analyse diachronique a facilité la description de l'évolution des espaces urbains et la réduction des espaces agricoles. Du Nord-Cameroun au Nord-ouest de la RCA, en passant par le Tchad méridional, les villes connaissent une évolution démographique importante. La pression foncière transforme les terres rurales, dominées par l'agriculture familiale, en terrains de spéculations immobilière et agricole. C'est le cas d'énormes espaces à la périphérie de Ngaoundéré, acquis par des urbains qu'ils transforment en ranch. On en dénombre plus de 65 dans un rayon 50 km. La spéculation immobilière s'intensifie avec l'extension et la croissance de la population urbaine. C'est le cas du village Gbaloko situé à 16 km au nord-ouest de Bangui où 70 % d'agriculteurs ont perdu leur terre au profit de lotissements. Ce phénomène met en évidence l'insuffisance de concertation entre les différents acteurs et soulève le problème de la pérennité des instances locales.

Abstract — *Land changes in peri-urban areas in the soudanian region of Central Africa. Since the 1970s, the peri-urban areas in soudanian Central Africa have been subject to unprecedented change. The area between rural and urban spaces has become the object of agricultural and property speculation. The study aims to analyze the land transformations in the peri-urban areas by examining causes and effects. The ethnography of rights was used as a working method. It is based on pluri-disciplinary surveys conducted around Pala and N'Djamena in Chad, Garoua, Maroua and Ngaoundere in Cameroon and Bangui in the Central African Republic. The diachronic analysis facilitated the description of the evolution of urban areas and the reduction in the agricultural areas. From North Cameroon to northwestern C.A.R and across southern Chad, towns are subject to a major demographic change. Pressure on land has led to changes in rural land use. Land once dominated by family agriculture is now subject to agricultural and property speculation. This is the case for vast areas of land on the outskirts of Ngaoundere, which have been acquired by the urban-dwellers and transformed into ranches. There are more than 65 within a 50 km radius. Property speculation intensifies as the town expands and is linked to urban population growth. This is the case for the Gbaloko village, which is 16 km to the north west of Bangui, where 70 % of farmers have lost their farms to building plots. This phenomenon raises the question of the durability of local authorities and the lack of dialogue between the different stakeholders.*

Introduction

Le foncier constitue de nos jours un enjeu majeur dans les espaces périurbains en savane d'Afrique centrale. Il est l'objet de spéculation tant par les citadins pour la satisfaction des besoins en matière de logement que par les ruraux pour les besoins alimentaires. Cet affrontement foncier s'effectue le plus souvent dans le non-respect des normes en vigueur. L'agriculture de subsistance tend à disparaître au profit des jardins et des immeubles. Par ailleurs, on constate que de vastes superficies sont immatriculées

par les services de cadastre de façon à délimiter des terrains de construction pour les citadins influents. Ce phénomène est manifeste autour de la ville de Ngaoundéré au Cameroun où les urbains acquièrent d'énormes étendues de terre qui sont alors clôturées sous le nom de ranch et ainsi soustraites aux populations locales. Les populations autochtones ignorent le circuit administratif d'attribution des terres. La persistance de l'agriculture itinérante sur brûlis (RCA surtout) est la preuve de l'insuffisance de concertation entre les populations rurales et l'administration quant à la délimitation des parcelles. Il en résulte une dualité d'utilisation de l'espace entre les fermes ou ranchs des citadins et le terroir ordinaire des populations locales. L'emprise foncière des élites urbaines en milieu rural périurbain peut tout aussi bien contribuer à lutter contre la pauvreté et favoriser la création d'emploi au sein des communautés villageoises qui accueillent ces acteurs exogènes ou, au contraire, constituer un facteur d'exclusion, à l'exemple du Tchad où les terres sont vendues par les *Boulama* (chef) à l'insu des utilisateurs.

Cette étude analyse la dynamique foncière autour des centres urbains et dégage les programmes de développement pouvant concilier les intérêts des citadins et ceux des paysans résidant dans ces espaces.

Contexte et problématique

La croissance démographique et le développement de l'agriculture marchande concourent à une forte dynamique foncière dont les villes de savane d'Afrique centrale ne sont pas exemptes. Du Nord-Cameroun, en passant par le sud du Tchad et l'ouest de la RCA, les villes se développent, et plus la population augmente, plus les besoins en ressources foncières s'intensifient. Les villes exercent une influence sur les zones périurbaines en s'appropriant des réserves foncières. L'Afrique centrale, considérée comme le « ventre mou » de l'Afrique sur le plan démographique (Brunel, 2004) a une densité de population relativement faible, environ 15 % de la population de l'Afrique subsaharienne, contrairement à celle de l'Afrique de l'Ouest ou de l'Est qui est relativement élevée (respectivement environ 40 % et 37 % de la population totale de l'Afrique subsaharienne).

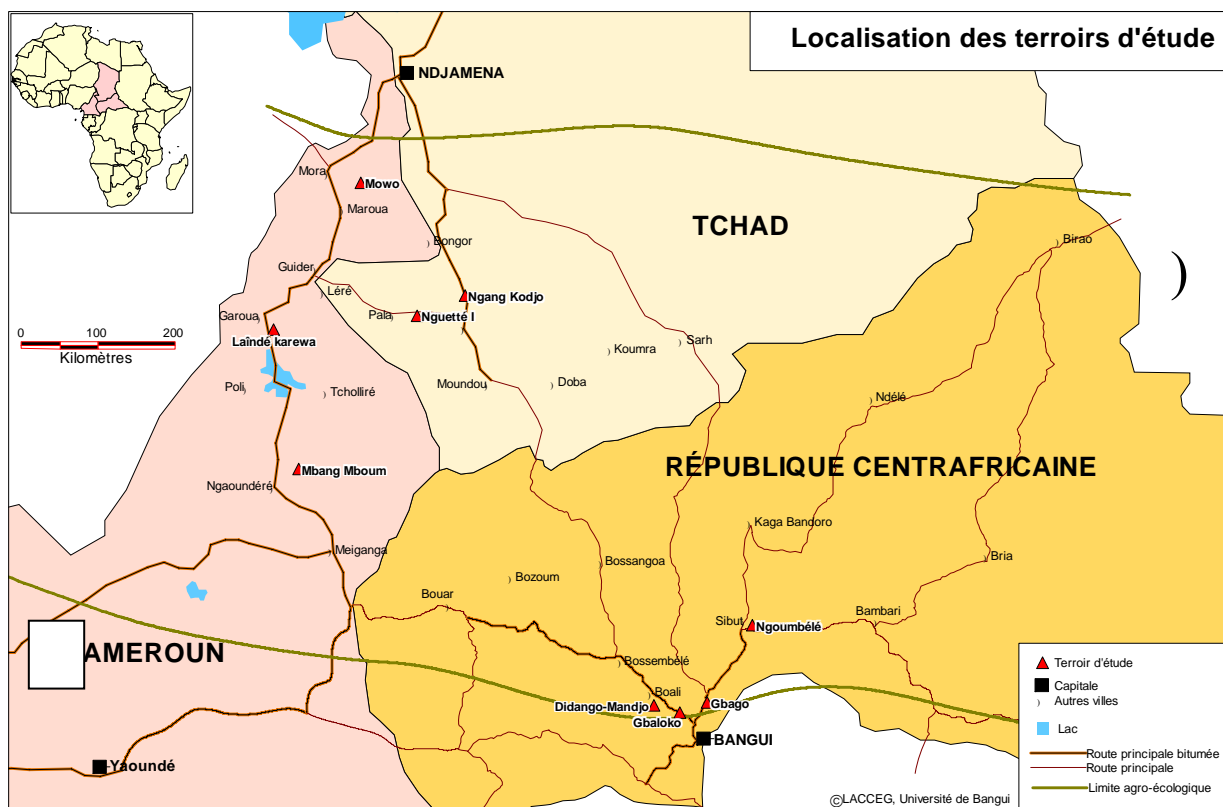
Toutefois, les villes soudanaises d'Afrique centrale connaissent une forte croissance démographique. Qu'il s'agisse du nord du Cameroun, avec des villes comme Maroua, Garoua, Yagoua et Kousséri, du sud du Tchad avec des villes comme Moundou, Sarh et le centre-ouest de la RCA avec la ville de Bangui, où la densité dépasse 100 hab/km². Selon Jean-Philippe Plateau (1998), la croissance démographique et l'introduction de l'agriculture marchande sont les facteurs des mutations foncières. Les tensions autour des terres, observées à la périphérie des villes, traduisent l'inquiétude des acteurs locaux de voir disparaître leur réserve foncière. Comment se manifestent les transformations du foncier dans les espaces périurbains ? Quelles sont les causes et les conséquences de cette mutation ? Ce sont, les principaux facteurs de l'influence de la ville sur le foncier périurbain en de zone des savanes d'Afrique centrale qui seront analysés ici.

Matériels et méthode

L'ethnographie des droits a été utilisée pour cette étude. Cette méthode fondée sur des enquêtes pluridisciplinaires a été menée autour de Pala et N'Djaména au Tchad, Garoua, Maroua et Ngaoundéré au Cameroun, et Bangui en République centrafricaine (figure 1). L'analyse diachronique a facilité la description de l'évolution des espaces urbains et la réduction des espaces agricoles. Celle-ci, à partir de cartes et photos aériennes a servi à décrire et expliquer l'évolution des espaces urbains et la réduction des espaces agricoles aux voisinages des grands centres urbains en zone d'Afrique centrale soudanienne (figure 2). Cette analyse temporelle a été utile pour comparer l'influence de la ville sur le foncier périurbain à l'échelle du temps. Des enquêtes par questionnaire et des entretiens ont permis de collecter les données. La recherche documentaire a permis de faire l'état de la recherche sur le problème foncier.

Résultats et discussion

L'émergence des espaces périurbains semble liée aux difficultés économiques qui caractérisent les Etats de la sous-région. L'agriculture périurbaine apparaît comme une activité de proximité qui assure la survie des populations urbaines en situation difficile. Ces populations demeurent attachées à la ville qui offre des infrastructures et des services qu'elles ne peuvent avoir en milieu rural. L'intensité des relations entre la ville et la campagne dépend de l'état des voies de communication. Leur dégradation provoque une désarticulation des relations ville-campagne et favorise l'émergence d'une « agriculture urbaine et périurbaine ».



Source : Prasad/Ardesac, décembre 2008.

Figure 1. Localisation des terroirs étudiés.

Les causes de la transformation foncière dans les espaces périurbains

Les facteurs qui expliquent l'influence de la ville sur le foncier périurbain sont multiples. Devant leur croissance démographique et l'augmentation des besoins de leur population, les villes d'Afrique centrale soudanienne sont contraintes de s'appuyer sur leurs espaces périurbains.

La croissance démographique et son incidence spatiale

L'une des causes de la transformation foncière périurbaine est la croissance démographique qui accentue le phénomène d'urbanisation (tableau I). Depuis les années 1970, les villes d'Afrique centrale soudanienne connaissent une croissance démographique sans précédent. Celle-ci résulte de l'accroissement naturel et du phénomène migratoire. La migration concerne la recherche d'emploi et l'accès à certains services socio-éducatifs rares en milieu rural : hôpitaux de référence, grands centres de formation supérieure comme l'université. Tous ces facteurs contribuent à la croissance démographique des villes étudiées et l'incidence se répercute sur le plan spatial.

Tableau I. Croissance de la population dans les villes étudiées de 1960 à 2010.

Villes	1960	1980	2000	2010
Bangui	87 000	253 095	704 969	741 008
Garoua	43 000	102 000	356 900	--
Maroua	32 000	97 000	271 700	--
Ngaoundéré	17 800	66 000	189 800	--
N'Djaména	450 000	800 000	1 000 000	1 500 000
Pala	50 000	170 000	300 000	350 000

Sources (Cameroun) : Annuaire statistique du Cameroun, 2004, (RCA) : Bureau central de Recensement, 2003.

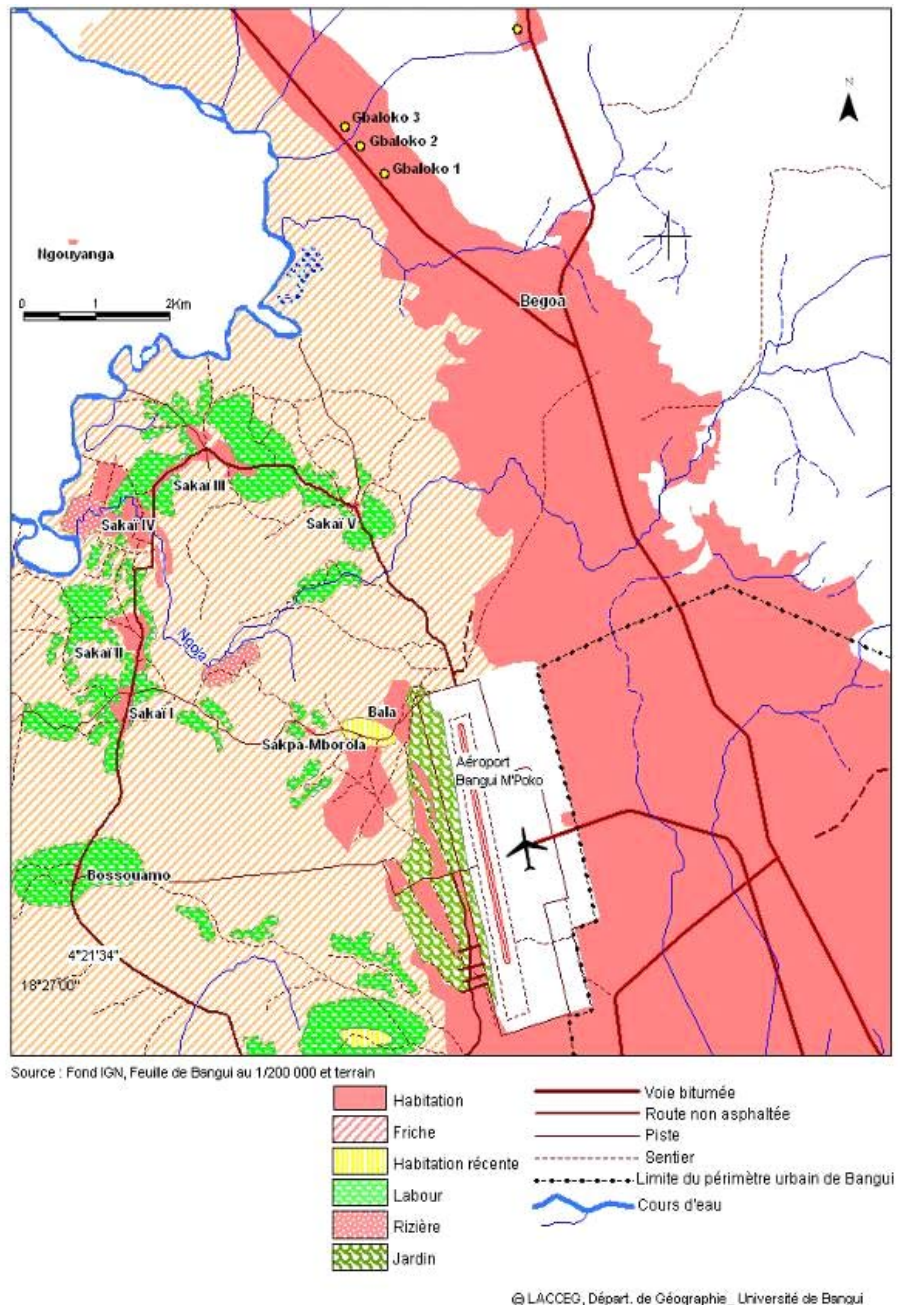


Figure 2. Juxtaposition des espaces urbain et rural (cas de Bangui en RCA).

L'augmentation du nombre d'habitants de N'Djaména entraîne l'extension de cette ville. Sa superficie était de 84 km² en 1960, elle est passée à 270 km² en 1980, puis à 625 km² en 2000 et risque d'atteindre d'ici 2010 environ 900 km² (tableau II). La superficie de la ville de Ngaoundéré est passée de 5,70 km² en 1960 à 55 km² en 2000 et d'ici 2010 à environ 106 km².

La ville de Bangui avait une population de 253 095 habitants en 1975 (Vennitier, 1984), en 2008, cette population est passée à 704 969 habitants. La croissance démographique s'accompagne d'une dynamique spatiale. La limite de Bangui qui se situait au PK 9 à la sortie nord, se situe aujourd'hui entre PK 16, au niveau du terroir de Gbaloko et du PK 20. Celui-ci est maintenant occupé par la population urbaine de Bangui. L'incidence de la croissance démographique sur le foncier périurbain se traduit par la progression du front d'urbanisation et le recul de l'espace agricole.

Tableau II. Accroissement de la superficie en km² des villes étudiées de 1960 à 2010.

Villes.	1960	1980	2000	2010
Bangui.	22,56	50	92	150
Garoua	--	--	70	73
Ngaoundéré	5,7	21	55	106
N'Djaména	84	270	625	900
Pala	20	30	35	37

Sources (Cameroun) : Tchotsoua, 2006 et MEADEN 2008, (RCA) : Service du cadastre, Bangui, 2008.

La rareté et la cherté du foncier

L'absence d'espaces constructibles et la hausse du prix des terres dans les centres urbains, à l'exemple de Bangui en RCA, obligent les citoyens à rechercher des espaces disponibles et à faible coût à la périphérie. Selon le service régional d'aménagement et d'urbanisme, le dernier lotissement pour la ville de Bangui a eu lieu en 1983. Après cette date, la population a été obligée d'occuper légalement ou illégalement des espaces ruraux de la sous-préfecture de Bimbo. Cette extension spatiale s'est effectuée vers le sud-ouest et le nord-ouest de la ville de Bangui.

La « consommation » d'espaces ruraux par la population citadine à travers la construction immobilière et les activités agricoles témoigne de la rareté des espaces dans le périmètre urbain. Après 1983, la ville de Bangui n'avait plus de réserve foncière à morceler et à proposer aux demandeurs de terres, surtout pour la construction immobilière. Après cette date, la plupart des transactions foncières se sont faites sur des parcelles acquises et non encore mises en valeur. Cette rareté foncière a créé une surenchère sur toute parcelle mise en vente. Face à cette situation, certaines élites urbaines ont profité de leur position sociale pour s'approprier de vastes parcelles à la périphérie. Une parcelle de 600 m² a été vendue par l'Etat à Gbaloko trois fois moins chère que la moindre parcelle qu'on pouvait trouver dans le périmètre urbain de Bangui.

L'urbanisation de la zone périurbaine constitue également un enjeu financier. Dans un contexte de difficulté financière, l'Etat est obligé de mettre en place des stratégies pouvant lui rapporter de l'argent. Le lotissement de Gbaloko aurait généré au trésor public environ 50 millions de francs CFA (environ 76 000 €) entre 2006 et 2007. Ce montant bien que modeste a contribué à faire face à certaines obligations régaliennes.

La recherche de la satisfaction des besoins alimentaires

La dynamique des activités agricoles périurbaines s'appuie sur la présence d'un marché urbain conséquent. L'influence de la ville sur la périphérie se caractérise par des flux de personnes à la recherche des produits alimentaires pour satisfaire le marché urbain. La périphérie constitue une ceinture verte pour la sécurité alimentaire de la ville. Avec les crises socio-économiques, et notamment les effets de l'ajustement structurel et le non-paiement des salaires, certains citoyens ont développé des stratégies d'appropriation foncière en vue de s'engager dans les activités agricoles.

Au Cameroun, certains citoyens ont recours au « ranching ». Dans un rayon de 50 km autour de Ngaoundéré, on dénombre ainsi déjà plus de 65 ranchs. Il est aussi observé dans les villes de l'Extrême-Nord du Cameroun avec le phénomène *moussakari*, c'est-à-dire une appropriation des terres de *kara* par les citoyens dans l'optique d'une production de cette céréale, devenue bon marché. La persistance de l'agriculture itinérante sur brûlis se heurte également aux logiques de création de fermes et de ranch par les urbains à la périphérie de Bangui notamment le long des grands axes de communication. Dans la région de Ngaoundéré, où l'élevage du gros bétail constitue la principale activité économique, le phénomène ranching entraîne une diminution des ressources foncières et une surcharge des parcours devenus insuffisants pour les troupeaux des populations rurales.

L'influence de la ville sur le foncier périurbain n'est pas la particularité des villes de savane d'Afrique centrale. En Afrique de l'Ouest, notamment en Côte d'Ivoire, avec les crises économiques des années 1980 et 1990, provoquées par les effets de l'ajustement structurel imposé par les bailleurs de fonds, on assiste à un retour en zone rurale ou périurbaine de certains citoyens qui investissent dans les activités

agricoles (Beauchemin, 2005). Ce retour est considéré comme une stratégie d'adaptation à la crise, bien décrite par Jean-Louis Chaléard (1996) dans son ouvrage « Temps des villes, temps des vivres. L'essor du vivrier marchand en Côte d'Ivoire ».

Les difficultés socio-économiques

Les constructions urbaines exigent le respect des normes d'urbanisme ou de propriété foncière. Aussi, certains acteurs ne pouvant pas répondre à ces normes de droit foncier s'installent à la périphérie, où persiste un flou juridique. En guise d'illustration, selon la législation foncière actuelle centrafricaine, pour prétendre à l'immatriculation de la propriété dans le centre urbain, il faut avoir un bâti estimé au moins à trois millions de francs CFA (4 500 euro), ce qui est peu fréquent, compte tenu des difficultés économiques que connaît le pays. Au nord du Cameroun, dans le terroir de Mokolo, Sautter (1993) constate le retour de citadins investissant dans leur terroir d'origine. Jean Louis Chaléard et Alain Dubresson (1989) relevaient déjà ce phénomène dans leur ouvrage « un pied dedans, un pied dehors : à propos du rural et l'urbain en Côte d'Ivoire ». Cela s'explique d'autant plus dans le contexte actuel d'insécurité urbaine et de conflits armés multiples à Bangui et à N'Djaména où les citadins construisent des résidences secondaires en zone rurale proche de ces grands centres servant de refuge en cas de danger.

Les conséquences de la transformation foncière dans les espaces périurbains

La perte des réserves foncières utiles aux activités agricoles, la mobilité des producteurs à la recherche de nouvelles parcelles, le risque d'insécurité alimentaire et la perte du pouvoir des instances locales constituent les principales conséquences des transformations foncières dans les espaces périurbains.

La perte de ressources foncières agro-pastorales face à la spéculation immobilière

L'une des conséquences de la transformation du foncier en milieu périurbain est la perte des terres agricoles. Les espaces agricoles disparaissent au profit de constructions. Les réserves foncières du terroir, constituées d'aires de pâturages, de jachère et de parcelles vivrières sont transformées en espace de construction ou en infrastructures urbaines. Des vergers sont rasés par des bulldozers lors de l'ouverture de voies nouvelles à la périphérie des villes. Environ 9 km² de terres agricoles ont ainsi été conquis par l'extension de la ville de N'Djaména dans les années 2000 (tableau III).

Tableau III. Croissance de la superficie agricole conquise par les villes étudiées de 1960 à 2010 en km².

Villes	1960	1980	2000	2010
Bangui	22,56	27,44	42	58
Garoua	00	7	13	16
Ngaoundéré	00	2	9	12
N'Djaména	00	7	9	12
Pala	00	1	2	3

Cette transformation foncière provoque l'éloignement des espaces agricoles. Certains jeunes ont aujourd'hui davantage recours aux activités non agricoles telles que la maçonnerie et la fabrication des briques cuites, afin de conquérir le marché de construction créé par cette nouvelle donne. Plus de 80 % des jeunes enquêtés exercent des activités non agricoles dans les sites d'étude. Sur le terroir de Gbaloko, environ 120 000 m² ont été transformés en zone à bâtir par l'Etat et le processus continue. Cette transformation du terroir agricole en terrain de construction oblige les producteurs locaux à rechercher de nouvelles zones de production agricole à plus de 20 km de leur espace initial, soulevant un nouveau problème de transport.

La mobilité des producteurs à la recherche de nouvelle réserve foncière

La mobilité fait partie des conséquences de la transformation du foncier en milieu périurbain. L'Etat, en procédant au lotissement-vente des terres aux voisinages des villes espère se procurer des recettes pour ses dépenses de souveraineté. C'est là aussi que s'exécutent les projets de construction des logements sociaux. Environ 56 producteurs, soit 31 % des personnes enquêtées, ont perdu leurs parcelles, suite au processus d'urbanisation à 16 km de Bangui. Ces producteurs sans terre sont contraints d'aller, soit au

PK 36 pour les Mandja, soit au PK 42 vers Gbako-yoro pour les Ali où ils peuvent accéder gratuitement à la terre en fonction des liens ethniques qu'ils entretiennent avec les populations de la zone d'accueil.

Le départ des producteurs s'effectue au rythme du recul des zones de production agricole qui étaient autrefois à la périphérie de la ville de Bangui ou de N'Djaména. Selon les résultats des récentes enquêtes à la sortie nord de Bangui, 79 producteurs, soit 44 % des acteurs locaux ont confirmé l'éloignement de leurs nouveaux champs. Cet éloignement risque de soulever des problèmes alimentaires en raison de la hausse des coûts de transport occasionnés. L'éloignement des zones d'approvisionnement de la ville entraîne l'augmentation des prix des produits vivriers, compte tenu de la distance des nouvelles zones de production.

L'augmentation des prix des produits agricoles et le risque d'insécurité alimentaire

Dans les années 1800, les réalités socioculturelles conditionnaient l'accès à la terre au Cameroun, en Centrafrique et au Tchad. Jusqu'en 1960, on accédait encore gratuitement au foncier autour de N'Djaména et Bangui pour les premiers occupants de ces zones. La gratuité du foncier a des effets sur les échanges dans les communautés où le troc était utilisé. Le prix des produits alimentaires s'adaptait à la situation de l'époque. L'introduction de la monnaie a modifié les valeurs culturelles. Une parcelle de 600 m² autour des grandes villes d'Afrique centrale soudanienne coûte aujourd'hui dans l'ordre de 500 000 à 1 000 000 de francs CFA (tableau IV). Le prix des denrées alimentaires suit cette augmentation.

Tableau IV. Augmentation du prix des parcelles de 600 m² en F CFA dans la périphérie étudiée de 1960 à 2010.

Villes	1960	1980	2000	2010
Bangui	--	5 000	150 000	250 000
Garoua	Gratuit	50 000	700 000	--
Maroua	Gratuit	80 000	500 000	--
Ngaoundéré	Gratuit	50 000	600 000	--
N'Djaména	Troc	150 000	750 000	1 000 000
Pala	Gratuit	50 000	200 000	350 000

L'extension urbaine réduit la disponibilité des terres agricoles. Cette réduction s'accompagne de la hausse des prix des produits vivriers. A titre d'exemple, à Gbaloko, le prix de la cossette de manioc dans la petite cuvette appelée localement « Ngaoui » était de 1 500 F CFA jusqu'en 2005. Mais de 2007 à 2008, cette même quantité de manioc se vendait entre 2 000 et parfois 2 500 F CFA au début de la campagne agricole. Ce prix s'apparente au prix de Bangui où la cossette est vendue dans le « Ngaoui » à 2 500 ou 2 750 F CFA en période d'abondance et 3 000 ou 3 250 F CFA au début de la campagne agricole. L'évolution du prix des produits alimentaires s'explique par la régression de l'effectif des producteurs locaux suite à la conquête des terres agricoles périurbaines par la ville.

La perte du pouvoir des instances locales

En s'appropriant la gestion foncière des espaces ruraux périurbains, l'Etat soustrait aux instances locales leur légitimité dans la maîtrise foncière. Cette perte résulte du droit qu'exercent les pouvoirs publics sur la terre : la terre appartient à l'Etat. Les chefs de villages, pour qui la perte de leur pouvoir sur le foncier est bien réelle ont répondu à l'équipe de recherche en ces termes : « *Sur quoi devons-nous asseoir notre autorité, si nous n'avons plus de pouvoir sur notre terre* » ? Et sur les avantages qu'ils ont pu tirer suite au lotissement, ceux-ci ont répondu : « *une ou deux parcelles ont été octroyées en guise de récompense durant ces deux ans où le phénomène d'urbanisation de Gbaloko a commencé* ».

La politique de décentralisation n'est pas effective dans tous les pays retenus pour cette étude. L'Etat ne délègue qu'à ses services déconcentrés les prérogatives de la gestion foncière. Ce que font les autorités locales comme les maires et les chefs de villages reste dans le cadre de l'informel en fonction du droit d'habiter ou d'occuper, contenu dans le règlement d'urbanisme en vigueur dans ces trois pays. Seuls les services étatiques ont la responsabilité d'immatriculer les terres et de les attribuer à une tierce personne avec Titre foncier (TF). Les lotissements privés sont réalisés en général dans le respect de la logique foncière de l'Etat. Même à ce niveau, l'Etat jouit toujours de son droit d'exproprier un individu ou une collectivité pour cause d'utilité publique. La propriété privée est donc précaire voire inexistante. Le principe de la gouvernance locale est difficile à appliquer aux questions foncières autour des villes d'Afrique centrale soudanienne.

Conclusion

Pendant très longtemps, la plupart des populations de savane d'Afrique centrale soudanienne se sont référées à des considérations mythico-religieuses pour gérer les ressources foncières. Après la colonisation et l'indépendance des années 1960, cette gestion foncière a été qualifiée d'informelle. Les processus d'immatriculation ont abouti à l'instauration d'une gestion foncière jugée légale. Le nouveau régime foncier se fonde sur la notion de droit de propriété (Delville, 1998) que des services étatiques, tels que le domaine et le cadastre, sont chargés d'appliquer. Cette législation dite moderne a de la peine à s'harmoniser avec les réalités socioculturelles des populations en majorité analphabètes. La difficulté d'application de cette législation tient pour une part à l'insuffisance des mécanismes de sensibilisation mis en place par l'Etat. Lorsque l'Etat, à travers ses services, essaie de réguler la gestion foncière à la périphérie des villes, il se heurte à des tensions sociales, qui se cristallisent autour de la légitimité des uns et de la légalité que prônent les autres. Les premiers occupants se considèrent comme les héritiers légitimes de droit de propriété. L'Etat et ses services revendiquent leur droit sur tous les domaines non immatriculés en vertu de leur pouvoir régalien. Pour minimiser les conflits sociaux entre les différents acteurs, qu'il s'agisse des producteurs et des services étatiques, il serait souhaitable de concilier la légitimité et la légalité en intégrant certaines considérations culturelles à la gestion officielle du foncier. La bonne gouvernance locale pourrait rendre positives, au profit de tous les acteurs, les transformations foncières dans les espaces périurbains en Afrique centrale soudanienne.

Remerciements

Nous remercions sincèrement le Pôle régional de recherche appliquée à la savane d'Afrique centrale (Prasac) qui à travers son projet d'Appui à la recherche pour le développement de la savane d'Afrique centrale (Ardesac) a financé cette étude. Nous exprimons notre gratitude à l'université de Bangui, de Ngoundéré et au laboratoire de Farcha de nous avoir accordé le temps nécessaire pour les multiples missions de terrain.

Références bibliographiques

- BEAUCHEMIN C., 2005. Les migrations ville-campagne en Côte d'Ivoire : une circulation inversée. *In* Urbain-Rural, l'hybridation en marche, Gueye C., Fall A.S. (dir.). Dakar, Sénégal, Enda : 167-189.
- BRUNEL S., 2004. L'Afrique un continent en réserve de développement. Paris, France, Bréal 239 p.
- CHALEARD J.L., DUBRESSON A., 1989. Un pied dedans, un pied dehors : à propos du rural et de l'urbain en Côte d'Ivoire. *In* Tropiques, lieux et liens, Paris, France, ORSTOM : 277-290.
- CHALEARD J.L., 1996. Temps des villes, temps des vivres. L'essor du vivrier marchand en Côte d'Ivoire. Paris, France, Karthala, 622 p.
- DELVILLE P.L., (dir.) 1998. Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité. Paris, France, Karthala et coopération française, 737 p.
- GUEYE C., FALL A.S (dir.) 2005. Urbain-Rural, l'hybridation en marche. Dakar, Sénégal, Enda 327 p.
- KEITA Y., 1998. De l'essai d'un bilan des législations foncières en Afrique francophone de 1960 à 1990. *In* Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Delville P.L., (dir.). Paris, Karthala : 374 -381.
- MOKOISSE P., 2003. La vallée de la Mpoko (Centrafrique) : Du PK 26-route de Boali à la confluence avec l'Oubangui : Marge métropolitaine, urbanisation à l'Africaine et environnement. Thèse de géographie, Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, Bordeaux, France, 244 p.
- NGANA F., 2004. Représentation des espace urbains et processus migratoire des populations marginalisées en Centrafrique. Thèse de géographie, Université Denis Diderot-Paris 7, Paris, France, 438 p.
- PLATEAU J.P., 1998. Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre. *In* Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Delville P.L., Paris, Karthala : 120-129.

SAUTTER J., 1993. Parcours d'un géographe des paysages aux ethnies de la brousse à la ville de l'Afrique au monde. Paris, France, Arguments, volume I, 387 p.

TCHOTSOUA M., 2006. Evolution récente des territoires de l'Adamaoua central : de la spatialisation à l'aide pour un développement maîtrisé. Thèse de HDR, vol. 3, mémoire original et projets de recherche, Université d'Orléans, France.

VENNETIER P., (dir.) 1984. Atlas de la République centrafricaine. Paris, France, Jeune Afrique, 64 p.