

Vulgarisation De La Loi Foncier Auprès de La Jeunesse : Moyen Durable De Lutte Contre La Corruption Dans Le Secteur Foncier au Cameroun

Résumé :

Le Cameroun à l'image du continent africain se caractérise par la proportion élevée de sa jeunesse ainsi que la corruption qui prévaut dans son administration. Corruption qui mine la gouvernance et l'implémentation des politiques publiques, avec pour principale conséquence la dégradation de la qualité de l'éducation de la jeunesse. C'est pourquoi la connaissance des droits en général et des fonciers en particulier échappe aux jeunes, avec pour conséquences la résiliation face aux violations de ses droits fonciers. Les difficultés auxquelles font face les Gouvernements et leurs partenaires pour instaurer la transparence voire l'équité dans le secteur foncier relèvent davantage de la corruption ambiante qui prévaut dans ce secteur. Or, un moyen durable de combattre la corruption est la vulgarisation des lois et procédures afin que les usagers soient au fait de leurs droits et devoirs. Ce qui manque cruellement à la jeunesse donc la majorité présente des tares relatives au niveau de scolarisation qui n'est pas suffisant pour cerner les contours de la pluralité des textes qui encadrent la politique foncière.

Notre étude s'inspire des travaux de terrain de Dynamique Mondiale des Jeunes dans les régions du Centre, du Sud et de l'Est du Cameroun depuis deux ans. Nous y implémentons un projet de prévention des conflits fonciers et d'accès à la propriété foncière sécurisée pour les jeunes. Notre stratégie consiste à renforcer leur capacité sur la loi foncière et à transformer les relations sociales par des plaidoyers prouvant que l'appropriation de la loi foncière par les jeunes est la clé de voute du changement durable de leur condition socioéconomique précaire.

Dans cette perspective, nous facilitons l'instauration et l'animation permanente des cadres de concertation et de dialogue multi acteurs qui contribuent à influencer la qualité du service des agents de l'administration foncière au niveau local et les programmes publics pour qu'ils soient conçus et implémentés en tenant compte des aspirations et de la situation des jeunes. Nous envisageons la construction d'un modèle inclusif de politiques publiques de vulgarisation la loi foncière, combinant : facteur zone de résidence (ZR) - paramètre niveau d'éducation (NE) - tranche d'âge (TA).

Mots clés :

Jeune, Corruption, foncier, Loi, Vulgarisation, Politique Publique, Cameroun.

Summary:

Cameroon, like the African continent, is characterized by the high percentage of its youth and the widespread corruption in its administration. This bribery undermines governance and the implementation of public policies, with the main consequence of degrading the quality of youth education. This is why young people are unaware of their rights in general and land rights in particular, with the result that they are forced to terminate in the event of violations of their land rights. The difficulties faced by governments and their partners in establishing transparency and even equity in the land sector are more reflective of the corruption that prevails in the sector. However, a sustainable way to fight corruption is to popularize laws and procedures so that users are aware of their rights and duties. This is sorely lacking among young people that the majority of them have educational problems, which is not enough to define the contours of the plurality of laws governing land policy.

Our study is based on World Dynamic of Young People's field work in the Central, Southern and Eastern regions of Cameroon over the past two years. We are implementing a project to prevent land conflicts and ensure a secure access to land ownership for young people. Our strategy is to build their capacity in land law and transform social relationships through advocacy that demonstrates that young people's ownership of land rights is the key to a sustainable change in their precarious socioeconomic status.

In this perspective, we facilitate the establishment and permanent animation of multi stakeholder consultation and dialogue platforms. Indeed, they contribute to influencing the quality of service of land administration agents at the local level and public programs so that they are designed and implemented taking into account the aspirations and situation of young people. We are considering the construction of an inclusive public policy model to promote land rights, combining: area of residence factor (ZR) - level of educational configuration (NE) - age group (TA).

Key words:

Young people, Corruption, Land, Law, Popularization, Public Policy, Cameroon.

Sigles et Abréviation :

BAD : Banque Africaine de Développement

BUCREP : Bureau Central des Recensements et des Etudes de Population

CEMAC : Communauté Economique et Monétaire des Etats de l'Afrique Centrale

CFC : Crédit Foncier du Cameroun

CLD : Collectivités Locales Décentralisées

CMLCC : Cellules Ministérielles de Lutttes Contre la Corruption

CONAC : Commission Nationale Anti-Corruption

DDCAAF : Délégations Départementales des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncière

DRDCAF : Délégations Régionales des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncière

EESI : Enquête sur l'Emploi et le Secteur Informel au Cameroun

GRET : Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques

INS : Institut National de la Statistique

IPC Cam : Indice de Perception de la Corruption au Cameroun

IRD : Institut de Recherche pour le Développement

MAETUR : Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux

MAGZI : Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles,

MINDAF Ministère des Domaines et Affaires Foncières

MINDAF : Ministère des Domaines et Affaires Foncières

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncière

MINDCAF : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncière

ODD : Objectif de Développement Durable

PRECOFAT : Prévention des Conflits Fonciers et Accès à la Terre

PRECIS : Prévention – Education – Condition – Incitation - Sanction.

RGPH : Recensement Général de la Population et des Habitants

SIC : Société Immobilière du Cameroun

TI : Transparency International

TI-C : Transparency International Cameroon

UA : Union Africaine

Introduction :

L'accès légal à la propriété foncière par le citoyen africain moyen continue d'être une source de controverse qui favorise le développement de circuit souterrain ou parallèle aux droits juridiques nationaux ou coutumiers locaux. Pendant de longues décennies, la privation du titre de propriété aux indigènes était davantage structurelle à cause des lois coloniales sur le foncier¹. Aujourd'hui, malgré l'existence des textes de lois qui garantissent le droit à la propriété foncière sécurisée et privée aux citoyens, le développement permanent de la corruption dans les administrations foncières a pris le relais et favorise le *statu quo*. Le constat majeur qui revient depuis trois ans que nous avons engagé des recherches actions sur le foncier en vue de faciliter l'accès à la terre aux jeunes et aux femmes est que, les lois ne sont pas aussi mauvaises que le laisse croire certains leaders d'opinion, mais elles sont mal connues par les citoyens et quasi inappliquées en toute intégrité par les agents de l'administration. Le faible niveau scolaire, d'instruction voire d'alphabétisation de la population dans sa majorité², l'hyper centralisation de l'administration et l'impunité des auteurs de pratiques en marges de l'orthodoxie de la gestion du bien public ont favorisé le développement de la corruption qui renforce progressivement l'opacité et non l'inadéquation du Régime Foncier³. Le développement de la corruption finalement est à l'origine du désespoir des citoyens dans leurs efforts pour connaître et s'appropriier la loi foncière, afin de revendiquer à terme leurs droits en général et leurs droits fonciers en particulier.

D'où l'accentuation de la crise de jouissance paisible du droit foncier ou du droit à la terre. Droits qui sont garanties par un certain nombre d'instruments internationaux⁴ et un certain nombre de lois et politiques nationales. Barbara Codispodi, Responsable mondiale des programmes fonciers pour Oxfam à fait l'expérience de ce qu'il n'est pas aussi évident de faire appliquer ou changer une loi foncière sans que les membres des communautés où elle est appliquée n'y participent activement :

*Lorsque l'on commence à travailler sur la question des droits fonciers, la première chose que l'on apprend, c'est à quel point ce domaine est complexe et délicat. On constate rapidement que cette question ne se limite pas à trouver des solutions techniques pour répartir les terres. Travailler sur la question des droits fonciers implique d'améliorer les règles et les normes relatives à l'accès, à l'utilisation et au contrôle de la terre et de ses ressources. Pour cela, il faut travailler pour et avec les femmes, les hommes et les communautés qui n'ont généralement guère voix au chapitre dans ces décisions.*⁵

Dans le prolongement de cette pensée, nous montrons qu'il n'est pas possible de mettre fin à la corruption dans le secteur foncier sans que les citoyens, surtout les jeunes ne s'approprient la loi.

¹ Titre II relatif aux Réserves indigènes et titre III relatif aux Terres soumises au droit de jouissance des indigènes du décret du 12 janvier 1938 portant organisation du régime des terres domaniales au Cameroun.

² Rapport principal 2^e enquête sur l'emploi et le secteur informel au Cameroun (EESI), phase I : enquête sur l'emploi, Institut National de la statistique, Octobre 2011.

³ Ensemble des textes de lois, décrets et arrêtés qui encadrent et organisent le secteur du foncier au Cameroun.

⁴ Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones, Directives volontaires pour une gouvernance responsables des régimes fonciers de l'organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'Agriculture, Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes.

⁵ Barbara Codispodi, « Pourquoi les droits fonciers sont-ils si importants ? », in *Pas à pas*, Droits fonciers, numéro 105, 2018.

Le Cameroun est un pays de la sous région Afrique Centrale qui s'étend sur une superficie de 475.400 Kilomètre carré. Il partage la plus grande partie de sa frontière au Nord et à l'Ouest avec le Nigéria qui est un pays Ouest-africain. Le reste de sa frontière est partagé avec les cinq autres pays membres de la Communauté Economique et Monétaire des Etats de l'Afrique Centrale (CEMAC⁶) et l'océan Atlantique sur 420 Kilomètre. La diversité climatique du Cameroun, son potentiel hydrographique et la richesse de son sol en fait un pays convoité pour divers besoins : agricole, piscicole, pastorale et habitation. Seulement, depuis l'année 2014, la jouissance paisible des terres dans certaines Régions est affectée par des crises sécuritaires. Le taux de répartition des terres entre les dix régions est maîtrisé⁷. Par contre, Il n'existe pas de données statistiques officielles sur le taux de répartition des différents domaines⁸. Le taux de titrisation des terres restent très faible, à peine 10% selon une coalition d'acteurs de la Société Civile spécialisé dans les questions foncières.

A l'image des pays du continent africain, la structure de la population du Cameroun est influencée par le poids de la jeunesse. Selon la Charte Africaine de la Jeunesse, est considéré comme jeune la frange de la population dont l'âge est compris entre 15 et 35 ans. Selon la politique de la jeunesse camerounaise, sont jeunes comme les personnes dont l'âge est compris entre 18 et 35 ans. Bien que le champ d'étude soit le Cameroun, nous optons pour la tranche d'âge de l'Union Africaine pour deux raisons : la réflexion transcende le cadre national et les statistiques sur la population à notre disposition apportent des informations précises sur cette tranche d'âge. Le Bureau Central des Recensements et des Etudes de Population (BUCREP) et l'Institut National de la Statistique (INS) sont les principales structures techniques de l'Etat qui fournissent les rapports statistiques officiels sur la population au Cameroun. En 2014, il y a eu des travaux d'ajustement et de projection du Recensement Général de la Population et des Habitants (RGPH) de 2005. Les résultats desdits travaux étant les plus récents, nous nous en servons comme données de base pour nos analyses.

Selon les chiffres officiels, les jeunes (15-34) représentait 36,1% de la population en 2014. Dans cette jeunesse, il y a celle âgée de 15 à 24 ans que l'on est considérée comme la population en début d'activités qui représente 21,6% de la population total. A côté de la jeune qui nous intéresse principalement, nous avons la « *population d'âge scolaire dans le primaire* » qui oscille entre 6 et 14 qui représente 23,8% de la population totale. Nous mettons en exergue ces deux dernières catégories [15 - 24] et [6 - 14], parce que pour la première, elle est apte à l'éducation non formelle or la seconde est apte à l'éducation formelle. L'éducation non formelle concerne toute activité éducative organisée et durable se déroulant hors du système éducatif formel et visant à promouvoir des connaissances. La différence entre les deux réside dans le fait que l'une va acquérir un savoir faire utilisable dans l'immédiat parce qu'elle est confrontée au besoin tandis que l'autre va acquérir un savoir sur la loi foncière structuré qu'elle exploitera plus tard. D'où une politique de vulgarisation de la loi foncière à deux niveaux : non formelle et formelle.

Au Cameroun, la corruption est une manifestation de la mal gouvernance, de la complaisance administrative et de la tolérance judiciaire déconcertante qui prévaut. Elle

⁶ Congo, Gabon, Guinée Equatoriale, République Démocratique du Congo et Tchad.

⁷ Amélioration de la gouvernance du secteur foncier au Cameroun, Rapport de la mise en œuvre du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière du Cameroun, Février 2014.

⁸ Domaine Nationale 1^{ère} et 2^e catégorie, domaine privé de l'Etat et des autres personnes morales de droit public, domaine privé des tiers et domaine public.

affecte de façon négative l'éducation voire l'instruction de la jeunesse. Du fait de la corruption, de nombreux projets touchant à la construction, à l'entretien ou à l'extension des infrastructures scolaires et académiques n'ont pas pu voir le jour. Ce qui limite chaque année le nombre de jeunes en âge scolaire d'entrer dans le système éducatif ou de poursuivre leur étude. La sous scolarisation ayant des conséquences sur l'instruction et l'alphabétisation, il n'est donc pas évident pour les jeunes d'appréhender aussi facilement les rudiments de la loi foncière qui plus est dans un contexte où les dispositions pour vulgariser ladite loi ne sont pas activées.

C'est pourquoi il faut rechercher les premiers indicateurs de la corruption au sein du secteur foncier dans le choix non éclairé des demandeurs de titre foncier d'une procédure qui ne convient pas à leur statut encore moins à celle des terres qu'ils veulent faire immatriculer. Ce qu'il nous faut dans ce cas chercher à comprendre, c'est comment remédier à la corruption dans le processus d'immatriculation foncière au moyen d'une politique de vulgarisation des lois foncières axée sur la sensibilisation. En d'autres termes, comment le gouvernement peut utiliser la sensibilisation intensive et continue comme réponse politique ou moyen d'éradication de l'ancrage des pratiques de corruption dans le secteur foncier. Nous estimons en effet que, si l'administration foncière développe une politique axée sur la sensibilisation et l'instruction (formelle, informelle et ludique) des jeunes sur les rudiments du Régime Foncier de l'Etat et sur les droits à la propriété foncière, il y aura de moins la corruption dans le secteur foncier.

Pour notre démonstration, nous nous sommes appuyés partiellement sur les données récoltées en 2018 lors de l'étude diagnostique sur *la compréhension et la prévention des conflits fonciers* dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Prévention des Conflits Fonciers et Accès à la Terre PRECOFAT réalisée par l'association Dynamique Mondiale des Jeunes dans six communes des Régions du Centre, de l'Est et du Sud du Cameroun, et sur les rapports d'études et d'enquêtes indépendants, du gouvernement camerounais, des organisations sous régionales et internationales (intergouvernemental et non gouvernementale). Nous nous sommes également inspirés des résultats des campagnes de sensibilisation, des ateliers de discussions et de la communication média en guise de réponse aux problèmes posés par les jeunes dans le cadre du projet PRECOFAT. Autrement dit, notre analyse est une capitalisation de notre expérience de travail sur la sensibilisation des jeunes des communautés rurales, périurbaines et urbaines sur la loi foncière du Cameroun et sur leurs droits fonciers dans des cadres d'apprentissage non formel et ludique.

Notre réflexion voudrait amener le gouvernement à prendre des décisions pour qu'à terme, les jeunes soient au fait des bonnes pratiques en matière d'accès et d'immatriculation foncière. Ce qui va les rendre de plus en plus autonomes pour sécuriser les terres qu'ils mettent déjà en valeur ou qu'ils désirent mettre en valeur ou encore celles qu'ils ont héritées ou qu'ils vont hériter de leurs parents. Cette étude donne également aux jeunes les arguments pour confondre : les conseillers en procédure foncière véreux, les intermédiaires en transaction foncière aux desseins malveillants et les tracasseries des autorités familiales ou traditionnelles eux-mêmes très souvent ignorant de la loi foncière moderne qui prime sur la loi coutumière.

Cette capitalisation ou partage d'expérience se décline tout d'abord en un état des lieux de la corruption dans le secteur foncier (1) ; ensuite en une présentation de l'impact de la corruption dans le secteur foncier sur les jeunes (2) ; Enfin en une déclinaison de la mise en œuvre de la stratégie dans le cadre d'une politique d'envergure nationale(3).

Secteur foncier en déficit d'équité du fait de la corruption

La politique foncière est la réponse du gouvernement aux problèmes qui se rapportent à l'exploitation, à la répartition et à la sécurisation de la terre. La gouvernance du secteur foncier au Cameroun est placée sous la responsabilité du Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF). Le dernier cadrage sectoriel de ce département ministériel date de Décembre 2011. Le Ministère des Domaines et Affaires Foncières (MINDAF) est devenu Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncière (MINDCAF). Cette réforme était motivée par les recommandations issues de *l'étude diagnostique pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines du Cameroun* qu'avait commandé l'Etat à la Banque Africaine de Développement en 2008. C'est pourquoi dans la politique foncière actuelle, le cadastre⁹ joue un rôle de premier plan. Avec un système cadastral fiable, il y a le renforcement et la maîtrise des parcelles et à terme la facilitation de l'élaboration de la fiscalité foncière. Le système de gouvernance foncière opère avec des services centraux et déconcentrés. Soit dix (10) Délégations Régionales (DRDCAF) et cinquante huit (58) Délégations Départementales (DDDCAF). Il n'existe pas de Délégation des affaires foncières au niveau des Arrondissements.

Dans le processus de décentralisation des services de l'Etat en cours, le secteur foncier ne fait pas encore pas partie des administrations dont les compétences seront transférées aux Collectivités Locales Décentralisées (CLD). C'est pourquoi les exécutifs communaux, bien d'élus, et les services techniques des Communes sont incompétentes et ne disposent pas d'information pour les jeunes à se sujet ce qui malheureusement éloigne les populations de la bonne information. Il est important de souligner qu'une réforme du Régime Foncier de l'Etat est en gestation depuis 2013. Nous observons toutefois que la réforme de l'administration foncière de Décembre 2011 et la révision du régime foncier en gestation n'ont pas suffisamment pris en compte les besoins de la jeunesse à la base avec pour raison que, ceux-ci sont ignorants du contenu des lois foncière en cours.

Le Cameroun fait face à l'explosion soutenue de la population urbaine depuis quarante cinq (45) ans. Entre 1976 et 2010 par exemple, le taux de la population urbaine est passé de 28,5% à 52% de la population. Cette croissance continue occasionne une demande en nette augmentation de titres fonciers. Les administrations foncières Régionales et Départementales des principaux centres urbains et de leur périphérie respectif sont sous pression. Ces administrations jouent un rôle de premier plan car elles sont sollicitées pour des opérations techniques sur le terrain pour les Délégations Départementales et de vérification pour les Délégations Régionales.

⁹ Système dont l'objet est d'identifier physiquement et juridiquement les biens immobiliers et d'en déterminer la valeur. La documentation cadastrale est constituée du plan cadastral, des états de section et de la matrice cadastrale. Elle a été initialement conçue pour répondre à sa vocation première qui était de servir de base à la perception de l'impôt sur ce qui était la première source de richesse, la terre.

Les Responsables des services départementaux et des arrondissements du Ministère de l'Administration Territoriale (Préfet et Sous-préfet) sont les premiers acteurs au moment de l'initiation de la procédure, selon qu'elle est directe ou indirecte. D'autres administrations sectorielles comme celle en charge de l'Habitat et du Développement Urbain, en charge de l'Agriculture et du Développement Rural sont impliquées au niveau technique. Il y a aussi d'autres acteurs publics spécialisés, chargés de l'aménagement des attributions des terrains en propriété et/ou en jouissance, des autorisations d'occuper le domaine public et du financement (MAETUR, MAGZI, SIC et CFC). Le strict respect des procédures et des compétences est très souvent perçu comme une tracasserie administrative par les usagers. C'est pourquoi certains trouvent en complicité ou sur proposition des agents de l'administration foncière des moyens de contourner la loi, occasionnant ainsi des conflits qui le plus souvent se transforment en crise d'envergure.

Facticité de la corruption dans le secteur foncier au Cameroun

Le secteur foncier au Cameroun est gangrené par la corruption. Les résultats d'une étude menée par la branche Camerounaise de *Transparency International* en 2018 fait la lumière sur certains disfonctionnements dans la gouvernance foncière qui s'avèrent préjudiciables à la jeunesse. Ladite étude a mis en exergue la "*cartographie des déficits d'intégrité dans la procédure d'immatriculation directe*". Elle dégage trois constats ou attitudes rependues chez les agents de l'administration foncière qui sont des clés de cette réflexion : « *D'un secteur à l'autre, on note des comportements semblables : mépris à l'égard des usagers, non-respect du délai de traitement des dossiers, pratique quotidienne des pots-de-vin.* »¹⁰ S'il y a mépris des usagers par les agents de l'administration foncière, s'ils ne prennent pas soin de veiller au respect des délais et si la pratique de pots de vin s'est installée et prospère dans cette administration, c'est parce que, les usagers, citoyens et par conséquent les jeunes sont victimes de leur ignorance du Régime foncier de l'Etat et de leur droits foncier, ainsi que des procédures en matière d'obtention de titres fonciers ou d'immatriculation foncière.

Au niveau institutionnel, le dernier rapport de la Commission Nationale Anti-Corruption CONAC¹¹ publié en décembre 2017 analyse en profondeur le phénomène de corruption dans l'administration foncière camerounaise (MINDCAF). Selon l'Indice de Perception de la Corruption au sein des administrations publiques Camerounaises (IPC Cam) le MINDCAF est classé au dixième (10^e) rang des administrations des plus corrompues du Cameroun, avec une note de 5,94 sur 10¹². L'évaluation du degré de transparence dans ce ministère est de 5,44 sur 10¹³ les trois maillons les plus faibles parmi les critères d'évaluation sont : le défaut d'affichage des coûts des prestations des services (3,66) ; le

¹⁰ *Etude sur la Cartographie des déficits d'intégrité dans la procédure d'immatriculation au Cameroun*, Transparency International Cameroon,

¹¹ La Commission Nationale Anti-Corruption créée par décret présidentiel le 11 mars 2006 est un organisme public indépendant chargée de contribuer à la lutte contre la corruption a travers le suivi-évaluation de stratégie gouvernementale de lutte contre détournements des deniers publics.

¹² Rapport sur l'Etat de la lutte contre la corruption au Cameroun en 2017, tableau 47, p. 300.

¹³ Idem, p. 285.

défaut de diffusion et vulgarisation des textes du secteur (4,73) et le défaut d’affichage de la composition des dossiers (4,82). Pour ce qui est de la répression des actes de corruption par les agents et employés, le MINDCAF a une note de (2,15) sur (10) ce qui signifie que la corruption n’est quasiment pas réprimandée dans ce ministère.

La corruption est dans l’administration foncière camerounaise est effective à différentes échelles (des services déconcentrés jusqu’aux centraux) et sous différentes formes. Mais les actions de corruption les plus fréquentes dans le secteur foncier tournent au tour du processus de l’obtention du titre foncier par les particuliers. Selon le jargon local, l’action de corrompre se traduit dans ce ministère par l’expression : « *pousser le dossier* ». La corruption dans le secteur foncier est fortement structurée et entretenue de l’intérieur. L’étude diagnostique pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines de 2008 réalisée par la BAD au bénéfice de l’Etat du Cameroun le démontre dans le paragraphe 4.3.6. Elle met en exergue les cas de suspension et de limogeage de deux cadres des services déconcentrés de l’administration foncière pour des faits de corruption, ainsi que la condamnation publique des actes de rançonnage et d’arnaque des usagers par un Ministre dans le bulletin d’information « *Domaine Info* » N° 18 de Novembre/Décembre 2017.

Vulgarisation de la loi foncière au sein de la jeunesse, une réponse à la corruption

Le Ministère des domaines, du cadastre et des affaires foncières a adopté et travaillé en son sein sur une politique de lutte contre la corruption obéissant au modèle PRECIS qui se décline en Prévention – Education – Condition – Incitation - Sanction. Cette politique de lutte contre la corruption a été conçue par la CONAC et implémentée par les Cellules Ministérielles de Lutttes Contre la Corruption (CMLCC). Des ces cinq (5) axes stratégiques, nous nous faisons une focalisation sur l’Education dont nous allons présenter ce qu’elle à produit comme résultat en 2017 et suggérer comment elle peut être améliorée.

Présentation de l’axe stratégique éducation¹⁴ du modèle PRECIS de la CMLCC du MINDCAF en 2017

N°	Objectifs	Activités	Lieu	Période	Services concernés	Résultats obtenus
1	Informer les usagers du MINDCAF	Signature d’un communiqué pour informer les usagers de la mise en place des outils de suivi de leurs dossiers en traitement dans les services du MINDCAF	Yaoundé	2017	Usagers du MINDCAF	Communiqué du 10 mars 2017 rendu public
2	Sensibiliser les personnes du MINDCAF	Signature d’une instruction relative au respect des coûts et des délais des transactions domaniales, foncières	Yaoundé	2017	Tous les services centraux et déconcentrés	Instruction N°0001/MINDCAF/a100 du 23 février 2017 signée

¹⁴ Ibid., p. 190.

		et cadastrale				
--	--	---------------	--	--	--	--

Nous remarquons bien que l'administration foncière pour lutter contre la corruption informe les usagers, mais nous pouvons affirmer que cette information se limite aux usagers qui viennent vers elle, or les jeunes ne sont pas toujours prompts à aller vers l'administration comme nous l'avons observé dans notre étude diagnostique sur la compréhension et la prévention des conflits fonciers. D'où l'importance de développer une sensibilisation offensive, c'est-à-dire qui va vers le citoyen. La sensibilisation du personnel est également importante, mais le gouvernement gagnerait à développer une approche de sensibilisation qui donne le potentiel à tous les agents de pouvoir informer et former les jeunes. Il s'agit en d'autre terme de créer au niveau du département des cellules de communication et les doter de personnel apte à véhiculer efficacement l'information voire à animer des formations adaptées aux adultes en tenant compte de leur niveau de scolarisation, d'instruction et d'alphabétisation. Pour avoir mené des campagnes de sensibilisation dans des zones rurales, périurbaines et urbaines où l'on avait en face des participants de toutes catégories ci-dessus, nous pouvons dire que l'administration à de la ressource humaine.

Les jeunes en début d'activité, c'est-à-dire de la tranche 15 – 24 ans seront très intéressés par de telles initiatives car ils ont des moyens financiers nécessaires pour s'offrir une propriété foncière sécurisée dans le but de se construire dans la perspective de fonder une famille ou pour développer une activité agricole, ou encore dans la perspective d'être professionnellement autonome. Par conséquent, si la loi foncière est vulgarisée auprès de cette couche de la population, si cette catégorie de jeunes est sensibilisée sur les procédures foncières – domaniales – cadastrales, nous pouvons garantir qu'au bout de dix ans, soit à la fin de l'âge de la jeunesse, ont aura bâti une génération de jeunes moins vulnérables à la corruption dans le secteur foncier par rapport à la génération actuelle.

Par expérience, nos ateliers sur le foncier retiennent l'attention de toutes les catégories sociales : jeunes, femmes, chefs traditionnels et exploitants de vastes terres non immatriculées (il est dit qu'ils détiennent des droits coutumiers sur ces terres). L'une des raisons c'est le coté pragmatique des échanges. Lorsque les jeunes, les femmes ou les chefs ont face à eux les représentants de l'administration locale pour les sensibiliser, leur attention est plus grande car ils ont en ce moment le moyen de vérifier les affirmations et mettre à l'épreuve la bonne foi de l'intervenant. C'est un bon moyen pour eux d'apprendre dans la perspective de confondre ou de mettre devant les faits le fonctionnaire de l'administration foncière. C'est le cas d'un jeune homme d'une trentaine d'année vivant dans une banlieue de Yaoundé qui, moins d'un mois après le premier atelier sur le foncier auquel il a participé, s'est associé à deux autres de son village pour faire immatriculer un terrain d'une superficie de 15 hectares sans corrompre mais en appliquant simplement le processus qui lui avait été expliqué lors de l'atelier de sensibilisation. C'est dire que la corruption peut être combattue en agissant sur les bénéficiaires du service public foncier.

Pour des besoins d'efficacité et de durabilité d'une telle approche, les jeunes peuvent être classés en deux voire trois catégories suivant le paramètre zone de résidence ou de localisation de la parcelle de terre concernée par l'immatriculation ou objet du conflit (rurale – urbaine – périurbaine). A ce paramètre, l'on peut combiner le facteur niveau de (scolarisation – instruction – alphabétisation). Car, les jeunes des zones urbaines, les jeunes des zones périurbaines et les jeunes des zones rurales ont des niveaux d'instruction et d'alphabétisation différents, ce qui nécessite aussi la mise sur pieds des techniques d'apprentissage différentes des bases du droit foncier.

La matrice ci-dessous montre comment adapter l'approche de vulgarisation aux réalités socio intellectuelles des jeunes. Cette matrice combine le facteur zone de résidence (ZR) – paramètre éducation individuelle (PEI). Mais il est possible d'aller au-delà pour combiner le facteur zone de résidence (ZR) – tranches d'âge (TA) ou paramètre éducation individuelle (NE) – tranches d'âge (TA). Il est également possible de développer une matrice de dimension trois (3) qui combine le paramètre éducation individuelle – facteur zone de résidence – tranches d'âge.

Exemple : matrice de dimension 2

<i>Paramètres/</i> / <i>Facteurs</i>	Scolarisation (PEI ₁)	Instruction (PEI ₂)	Alphabétisation (PEI ₃)
Zone rurale (ZR ₁)	<i>(ZR₁) - (NE₁)</i>	<i>(ZR₁) - (NE₂)</i>	<i>(ZR₁) - (NE₃)</i>
Zone urbaine (ZR ₂)	<i>(ZR₂) - (PEI₁)</i>	<i>(ZR₂) - (PEI₂)</i>	<i>(ZR₂) - (PEI₃)</i>
Zone périurbaine (ZR ₃)	<i>(ZR₃) - (PEI₁)</i>	<i>(ZR₃) - (PEI₂)</i>	<i>(ZR₃) - (PEI₃)</i>

Conclusion : Impact de notre stratégie

La vulgarisation en tant que moyen d'adapter des connaissances techniques, scientifiques, pour les rendre accessibles à un lecteur non spécialiste représente auprès des populations de toutes les catégories confondues, un moyen de protection contre l'ignorance et les abus qu'elle occasionne. Maintenir une frange de la population en marge de la connaissance de la loi que nul n'est censé ignorer, constitue une injustice dont le revers n'est pas que préjudiciable aux victimes, mais à toute la société.

Au Cameroun, les transactions foncières qui n'ont pas si souvent facilité le droit de regard des populations ignorantes de la législation foncière, a ainsi engendré des conflits et nourri la corruption dans une proportion telle que l'accès à la terre se trouve aujourd'hui compromise pour devenir l'exclusivité d'une catégorie de personnes privilégiées par leur maîtrise du sujet, leur moyen financier ou leur capital relationnel. Pendant ce temps, la jeunesse, malgré toute bonne volonté qui pourrait les caractériser en termes d'aspiration à un mieux être dans un environnement sécurisé semble obligée de procéder par des moyens détournés pour prétendre à la propriété foncière.

Alors que certains sont disqualifiés par leur faible niveau d'instruction à la compréhension des lois qui régissent le foncier, d'autres sont mis à l'écart par des procédures complexes encadrées par une administration jugée peu ouverte à mettre les informations nécessaires à la portée des usagers. Or, dans un contexte national qui a généralement favorisé l'élargissement du fossé entre l'administration et les administrés, étendant cette approche du niveau central au niveau déconcentré ou décentralisé, il n'est pas courant pour les populations encore moins les jeunes, à courir au contact de

l'information si elles ne se trouvent pas en situation immédiate d'utilisation. Par voie de conséquence, l'urgence du besoin aidant, les procédures et démarches sont escamotées, plongeant les usagers dans une sorte d'impasse vis-à-vis de laquelle la corruption leur paraît la seule issue.

L'approche vulgarisation du droit foncier auprès de la jeunesse constitue un moyen durable de lutte contre la corruption et de prévention des conflits dans le secteur foncier et participe à la réalisation de l'objectif de développement durable 16 relatif à la paix, la justice et l'efficacité des institutions, ainsi que la contribution à la réalisation des dispositions bienveillantes de la Charte Africaine de la jeunesse relatives au « droit à la propriété ». Pour y parvenir, Dynamique Mondiale des Jeunes procède dans cette perspective par une stratégie de mise en relation entre les populations et les administrations en charge des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières. Cette approche a l'avantage d'éduquer les populations dans leur milieu, sur la base des expériences qu'elles éprouvent et des situations réellement vécues et de répondre aux préoccupations centrées sur les conjectures.

Les premiers résultats auxquels l'on est parvenu à court terme, c'est que les jeunes ont pris conscience de la nécessité de s'entourer des mesures prudentielles devant toutes les transactions foncières. Se faisant, ils reconnaissent que dans le contexte de dualité entre le système traditionnel et moderne de gestion du terroir, force revient à la loi écrite, mais que l'implication de l'autorité traditionnelle demeure un mécanisme endogène de prévention des conflits et de limitation des pratiques de corruption.

Bibliographie :

1. Annuaire Statistique du Cameroun, Chapitre 4 : Caractéristique de la population, Institut National de la Statistique, édition 2015.
2. Barbara Codispoti, « Pourquoi les droits fonciers sont-ils si importants ? », in *Pas à pas*, Droits fonciers, numéro 105, 2018 ;
3. *Charte Africaine de la jeunesse*, Union Africaine, juillet 2006
4. Décret n°84-311 du 22 mai 1984 portant modalités d'application de la loi n° 80-22 du 14 juillet 1980 relative à la répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale.
5. Décret du 12 janvier 1938 portant organisation du régime des terres domaniales au Cameroun
6. *Etude diagnostique pour la modernisation des secteurs du cadastre et des domaines*, Banque africaine de développement, Département régional centre (ORCE), 2009 ;
7. *Etude sur la Cartographie des déficits d'intégrité dans la procédure d'immatriculation au Cameroun*, Transparency International Cameroon, juin 2018 ;
8. Jacques BINET, *Droit coutumier au Cameroun, Extrait du « monde non chrétien »*, n° 18, Paris, 1951 ;
9. Jean-Pierre CHAUVEAU (IRD*) et Philippe LAVIGNED ELVILLE (GRET**), *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ?*

10. *Jeunesse 2030 – Stratégie des nations Unis pour la jeunesse* ; Organisation des Nation Unis, septembre 2018

11. Le décret n°2005/481 du 16 Janvier 2005, modifiant et complétant certaines dispositions du décret n° 76/165 du 27 avril 1976 fixant les conditions d’obtention du titre foncier au Cameroun.

12. Loi n°80-22 du 14 juillet 1980 portant répression des atteintes à la propriété foncière et domaniale, modifiée par la loi n°81-21 du 27 Novembre 1981 ;

13. Ordonnance n°74/2 du 6 juillet 1974 fixant le régime domanial ;

14. *Rapport sur l’état de la lutte contre la corruption au Cameroun en 2017*, Commission Nationale Anti-Corruption, Décembre 2018

15. *Troisième Recensement Général de la Population et de l’Habitat (RGPH)*, Volume II – tome 2, *scolarisation – instruction – alphabétisation*, BUCREP et UNFPA, République du Cameroun, 2014.

Name: TONGA TONGA Arnaud Junior.....
Position : Assistant de Recherche et Coordonnateur du projet Prévention des Conflits Foncier et Accès à la Terre (PRECOFAT)
Institution : Dynamique Mondiale des Jeunes
Mailing address: dmj@dmjcm.org
City: Yaoundé.....
Country: Cameroun.....
Passport ID: 0735911.....
Place of issue: Yaoundé.....
Date of issue: 01 mars 2018.....
Region:Afrique Centrale
Email : a.tonga@dmjcm.org
Alternate email: arnaudtonga@live.fr
Indicate whether support is needed:Accommodation, Travel, Visa