

## Émergence et évolution des droits de propriété dans un contexte d'abondance foncière Le cas du pays yambassa (Cameroun)

Mateusz Filipksi<sup>1</sup>  
Jean-Philippe Colin<sup>2</sup>  
Christian Seignobos<sup>3</sup>

<sup>1</sup> UC Davis, Department of Agriculture and Resource Economics,  
1 Shields Avenue,  
95616 Davis,  
CA,  
États-Unis  
<filipksi@primal.ucdavis.edu>

<sup>2</sup> Institut de recherche pour le développement (IRD),  
Unité mixte de recherche (UMR) « Marchés, organisations, institutions et stratégies d'acteurs » (Moisa),  
Campus Ensam-Inra,  
2, place Viala,  
34060 Montpellier cedex 2  
<colin@supagro.inra.fr>

<sup>3</sup> Institut de recherche pour le développement (IRD),  
IRD Montpellier,  
BP 64501,  
34394 Montpellier cedex 5  
<christian.seignobos@wanadoo.fr>

### Résumé

Cet article traite des rapports entre la dynamique d'exploitation du milieu et l'émergence et l'évolution des droits sur la terre en pays yambassa, au Cameroun. Le pays yambassa, au contact entre la forêt tropicale humide et la savane, se caractérise par une situation d'abondance foncière et par la présence de bosquets forestiers de création anthropique. Notre étude se base sur une enquête agrofondière et agro-économique approfondie de la zone. Trois axes de recherche sont privilégiés : i) les implications d'une mise en place originale de la végétation forestière, développée autour des premières habitations en savane, déterminant une émergence et une évolution particulière des droits de propriété sur ces terrains ; ii) l'évolution des dynamiques foncières caractérisées par le nouvel enjeu que représente l'appropriation des terres libres en savane, en réponse aux évolutions techniques et économiques du système de production agricole ; et iii) l'émergence d'une marchandisation des terres de savane, terrains pourtant soumis à une pression foncière modérée comparativement aux terres de forêt.

**Mots clés :** Cameroun ; droit d'usage ; droit foncier ; gestion foncière ; propriété.

**Thèmes :** territoire, foncier, politique agricole et alimentaire ; économie et développement rural.

### Abstract

**Emergence and evolution of property rights to land in the context of land abundance. The case of the Yambassa region (Cameroon)**

This paper deals with the relationship between the dynamics of resource use and the emergence and evolution of rights to land in the Yambassa region of Cameroon. The Yambassa region, where the tropical forest and savannah meet, is characterized by a situation of land abundance and the presence of man-made forest thickets. Our work is based on a thorough study of the land and agro-economic situations in the zone. Three research orientations are privileged: i) the roles played by the origins of the forest vegetation which developed around the first dwellings in the savannah and determined the original emergence and evolving schemes of ownership rights to these sectors of land; ii) evolution of the agricultural dynamics characterized by the new stakes associated with appropriation of the unoccupied savannah land in response to the technical and economic evolution of the agricultural production system; and iii) the emergence of a land market for the savannah although this land remains subject to still moderate land pressure compared to that affecting forest land.

**Key words:** Cameroon; land management; land rights; ownership; right of access.

**Subjects:** territory, land use, agricultural and food production policy; economy and rural development.

La présente étude traite des évolutions conjointes du système foncier et du système productif agricole dans un village camerounais, en insistant sur la structure des droits de propriété sur la terre et sur les déterminants de celle-ci. Les droits de propriété seront décrits en termes de « faisceau de droits », ce qui traduit le fait qu'il n'existe pas **un** droit sur la terre, mais **des** droits (d'user, d'administrer, de transférer, etc.), susceptibles d'être revendiqués par différents individus (le droit de propriété au sens francophone usuel correspondant à l'ensemble du faisceau de ces droits) et sous le contrôle d'autorités variées (chef de famille, autorité coutumière, autorité étatique...).

Selon la théorie standard des droits de propriété, une pression croissante sur une ressource conduit graduellement à une définition de plus en plus restrictive des droits exercés sur cette ressource, pour mener finalement à une appropriation privée individuelle. Appliqué à la ressource foncière, ce schéma propose ainsi une évolution des droits allant de l'accès libre (aucune restriction dans l'accès) à une appropriation commune (accès libre restreint aux membres du groupe) et à une appropriation individuelle (Platteau, 1996). En d'autres termes, la combinaison de la croissance démographique, du développement de l'agriculture marchande et de changements dans les systèmes de culture (développement de cultures pérennes, disparition des systèmes de culture itinérants, réduction des périodes de jachère) se traduit par une valorisation de la terre et conduit « naturellement » à une individualisation des droits fonciers et à l'introduction du droit d'aliénation dans le faisceau de droits (c'est-à-dire à une marchandisation de la terre) (Colin, 2005).

C'est en référence à une telle analyse des conditions d'émergence et de marchandisation des droits fonciers que se positionne cette recherche, engagée dans le village d'Omendé, en pays yambassa (figure 1) (Filipski, 2005). Le pays yambassa présente la particularité d'être un îlot d'abondance foncière dans une province où la terre est généralement soumise à une forte pression. Le contexte de cette étude rend possible l'exploration empirique *in situ* de la création de droits sur des terrains jusqu'alors inoccupés. Nous nous attacherons plus particulièrement à répondre aux interrogations suivantes : i) Quels sont les facteurs qui déterminent l'émergence d'une structure

particulière de droits et leur éventuelle individualisation ? ii) Comment les incitations du système productif influent-elles sur les schémas d'occupation des terrains et sur le système foncier et, réciproquement, comment une structure de droits fonciers influe-t-elle sur l'évolution du système productif ?

## Contexte général

Le pays yambassa est une région de contact entre la forêt tropicale humide du sud et la savane qui s'y présente à sa limite méridionale. Le paysage présente de molles ondulations, couvertes essentiellement d'une végétation de savane et parsemées de petits îlots forestiers éparés et de bandes de forêt suivant les cours d'eau, formant des forêts galeries. C'est dans ces îlots forestiers que se répartit une population très peu dense et peu agglomérée, formant des villages-bosquets.

Le pays yambassa se caractérise par un apparent vide de population (densité de l'ordre de 27 à 30 habitants au km<sup>2</sup>). Il représente un espace « vide » entre deux réservoirs de migration que sont le pays bamiléké à l'ouest et le pays eton à l'est. On explique cela par la solide réputation de pratiques occultes qu'ont acquises les Yambassa depuis la période précoloniale. Contrairement à de nombreuses situations en Afrique rurale, le pays yambassa n'est soumis qu'à une très faible pression d'immigration.

La situation se caractérise par une abondance de la ressource foncière si l'on raisonne globalement en termes d'espace. La perspective change lorsque l'on différencie les différentes aires productives. La dualité paysagère du pays yambassa se retrouve en effet dans le système agricole pratiqué :

- L'abondance est indéniable en zone de savane, où est pratiquée une agriculture vivrière semi-itinérante. La production vivrière est du domaine des femmes, qui cultivent chaque année une dizaine de « parterres », larges buttes rectangulaires de terre labourée d'environ vingt mètres carrés. Les espaces de savane défrichés et labourés à la houe servent à la culture du taro et de l'igname la première année, du maïs et de l'arachide la suivante. Du manioc est toujours planté sur les bords du parterre. L'agriculture vivrière reste fondée sur un système à jachère de longue durée : à un cycle de cultures de

deux à trois ans succède une jachère de plusieurs années (cinq au minimum). Depuis quelques années pourtant, les agriculteurs d'Omendé se lancent dans des cultures de rente de savane, notamment les agrumes qui, comme nous le verrons, ne sont plus une culture marginale.

- Les bosquets du pays yambassa ont été mis à profit pour devenir des espaces de cacaoculture, principale ressource du pays yambassa, avec une forte perception de saturation foncière. La culture du cacao nécessite un couvert végétal et doit être installée en forêt. Les exploitations sont tenues sur le mode familial. Elles sont petites (de 1 à 4 hectares) et souvent anciennes, les Omendé préférant en général chercher un nouvel espace pour installer des jeunes plants plutôt que de renouveler leurs plantations.

Un dernier aspect important à relever au sujet du pays yambassa est la forte proportion d'agriculteurs anciennement citadins parmi les villageois. La quasi-totalité des agriculteurs interrogés ont vécu en ville quelques années avant de revenir, déçus par le manque d'opportunités en ville, s'installer comme agriculteurs. Ce mouvement, qui débute dans les années 1980, se poursuit de nos jours en partie grâce au développement des transports. On peut s'attendre à ce que l'influence de la ville sur les institutions locales soit considérable - beaucoup de villageois expliquent qu'ils ont « l'esprit de la ville ».

## Structure des droits à Omendé

La dichotomie forêt-savane, si elle est pertinente en première analyse, doit être affinée si l'on veut comprendre la vision qu'ont les Yambassa de leurs terres. Relativement aux terres de savane, il existe avant tout une grande distinction entre *imbol*, savane commune, et *olung*, savane de bas-fonds, la seconde étant plus humide et permettant des rendements sensiblement meilleurs pour certaines cultures. Cette distinction se retrouve dans les utilisations agricoles des terrains : le *olung* est par exemple une terre à vocation taro-dièrre. Il est important de noter que les trois types de terrains (forêt, *imbol* et *olung*) diffèrent également par le mode de tenure foncière qui s'y applique :

- La savane *imbol* est considérée comme étant en libre accès. Le discours de tout

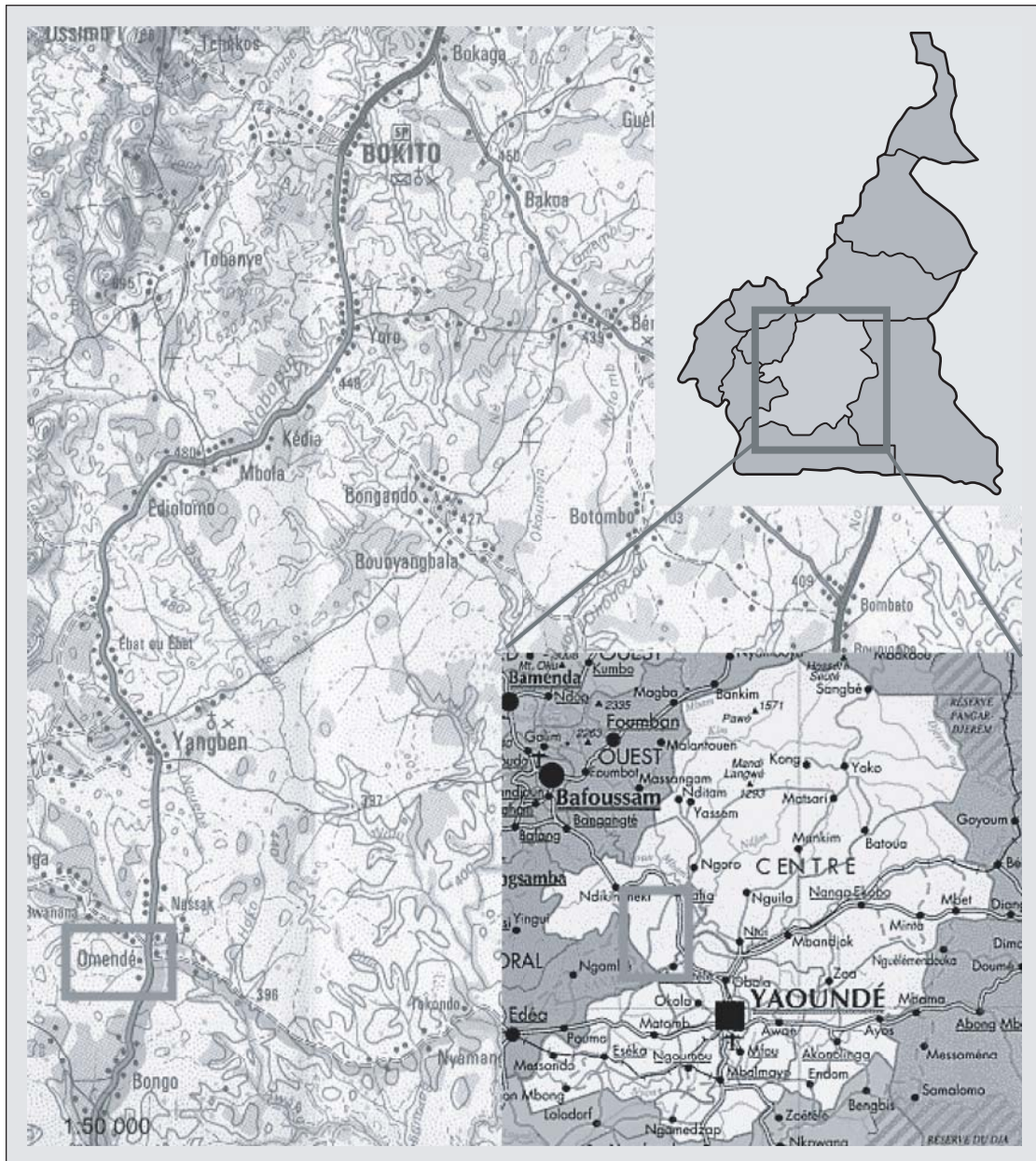


Figure 1. Situation géographique du village d'Omendé.

Figure 1. Geographic situation of Omendé village.

Omendé est que n'importe qui peut venir s'installer en *imbol*, que ce soit pour y cultiver à court terme, pour y faire une plantation à vocation commerciale, ou pour installer une maison. Nul ne devrait pouvoir le chasser de cet emplacement, car « la savane appartient à tous ». Historiquement, c'est dans des savanes *imbol* que le jeune Omendé construisait sa maison et laissait pousser autour les quelques palmiers, arbres fruitiers et arbres à bois de construction qui germaient spontanément

et dont on permettait la croissance en désherbant. Certaines essences pouvaient être plantées ou bouturées intentionnellement, le tout amorçant un petit verger de case nommé *pisoso* (terme que nous aurons souvent à utiliser dans cet article).

• Les forêts du pays yambassa sont des terres « communes », contrôlées au niveau des quartiers (Omendé en compte huit). Nous expliciterons plus loin l'historique de l'émergence de ces droits.

• Les *olung*, enfin, sont en général appropriés (ceux qui ne le sont pas se trouvent habituellement relativement loin du village). Ils peuvent être contrôlés à différents niveaux, le plus souvent au niveau du lignage (groupes à filiation patrilinéaire, pouvant compter plusieurs centaines de personnes), mais parfois du segment de lignage, et peuvent aussi se trouver entre les mains d'un individu unique, car il arrive qu'ils soient donnés et même, comme nous le verrons, vendus.

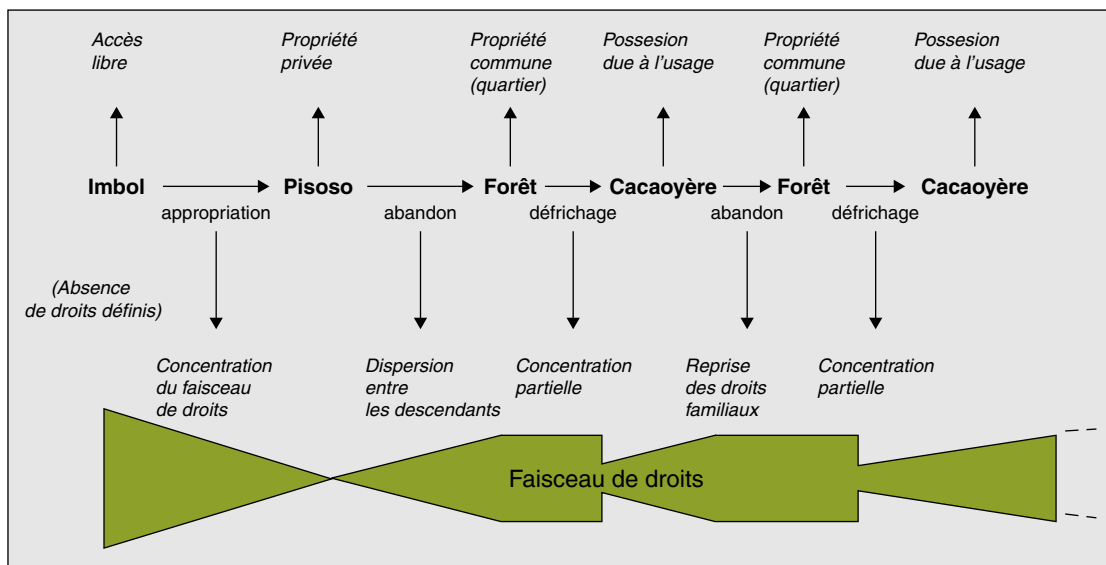


Figure 2. Évolution du faisceau de droits sur une parcelle en fonction de l'évolution de son utilisation agricole.

Figure 2. Evolution of the structure of property rights over a plot in relation to the agricultural usage.

La savane *imbol* est appropriée privativement au moment de sa transformation en *pisoso*. Elle évolue ensuite, avec l'héritage, vers une forêt familiale, qui connaît ensuite plusieurs phases de « concentration/dispersion » des droits, dans le sens où celui qui la défriche en devient un « usager de long terme » mais que la famille garde des droits sur l'espace forestier en tant que tel.

Les femmes appartenant au segment de lignage propriétaire ont le droit de venir cultiver un *olung* sans demander de permission à quiconque. Les autres femmes, en revanche, doivent donner « la poule » (environ 2 000 FCFA<sup>1</sup>) au segment de lignage propriétaire, reconnaissant ainsi le droit de propriété. En donnant la « poule », la femme s'assure un droit d'usage temporaire du terrain, qui lui permet de travailler autant qu'elle veut dans le *olung*, sans restrictions d'espace, pendant les trois ans que peut durer un cycle cultural.

## Émergence du système de droits : de l'accès libre à la propriété individuelle, puis à la propriété commune

Pour comprendre comment ces droits se sont mis en place, il est indispensable de

comprendre d'abord la genèse du paysage caractéristique du pays yambassa. Les bosquets du pays yambassa ne sont pas le vestige d'une forêt défrichée par les hommes, mais plutôt une création anthropique dans la savane (Seignobos, 1985). Tout indique que c'est la forêt qui a suivi l'homme quand il s'est installé en savane et qu'il a commencé à planter des arbres dans son *pisoso*, créant ainsi un environnement dans lequel la compétition entre herbacées et ligneuses se trouvait déséquilibrée. La forêt du pays yambassa gagnerait donc du terrain sur la savane.

Ainsi, les forêts yambassa, qui sont aujourd'hui des propriétés de quartier, étaient à leur création des jardins de case, *pisoso*, propriété de leur planteur. Il s'est produit sur cette ressource forestière une « désindividualisation » des droits qui mérite d'être explicitée. Nous adoptons ici une vision dynamique de la tenure foncière sur un même terrain : une savane *imbol* au départ vierge et en accès libre (figure 2). Les trois premières étapes de l'évolution que nous décrivons ci-dessous peuvent avoir eu lieu dans un passé lointain comme plus récemment. La dernière étape, en revanche, n'a démarré qu'avec l'arrivée des cultures de rente.

1. En plantant des arbres de case, un homme devient propriétaire exclusif de l'espace planté, qui d'*imbol* devient *pisoso*.

À cette étape a lieu la création des droits. En effet, on passe d'un terrain en accès libre à un terrain approprié par le premier occupant. Le droit de propriété concerne à proprement parler non pas la terre mais les arbres, toutefois leur caractère pérenne assure à l'occupant des droits de long terme.

2. Ses descendants considéreront le *pisoso* comme un patrimoine familial. Le nombre d'ayants droit grandit au fur et à mesure que les fils puis les petits-fils s'installent et fondent des familles non loin de ce premier foyer d'habitation. Ils auront tous accès aux arbres du *pisoso*, aux côtés duquel s'étendent les nouvelles installations. Petit à petit, une forêt anthropique se forme, plus ou moins peuplée, dont les habitants seront plus tard identifiés à un « quartier ». Jusqu'ici, les terrains *pisoso* sont encore distincts. C'est à cette étape que correspond le mode d'appropriation foncière du bosquet qui abrite de nos jours les habitations du village d'Oméné.

3. L'évolution ultérieure aura lieu lorsque l'endroit sera abandonné. Ce peut être le cas suite à un conflit entre les habitants de deux forêts, ou en raison d'une trop grande proximité d'un village ennemi. Plus récemment, l'administration coloniale, dans ses tentatives désespérées de regrouper les Yambassa, les forçait à quitter leurs forêts et à s'installer auprès du chef qu'elle leur avait désigné. Le quartier

<sup>1</sup> 1 euro = 655,96 F CFA.

se déplace et, dans la zone abandonnée, peu de temps sera nécessaire avant qu'une forêt touffue ne se développe, et que les limites entre *pisoso* soient oubliées.

Cette étape marque, en termes de droits, deux évolutions. D'abord, en même temps que le *pisoso* se confond avec les *pisoso* voisins, la propriété que chaque famille restreinte avait sur son *pisoso* se confond avec celles des familles voisines, formant une propriété commune à tous les habitants du « quartier », ce qui correspond de fait à une « désindividualisation » des droits. Ensuite, en même temps que les propriétés sur les arbres sont oubliées, la propriété existant au départ sur ces arbres est transposée sur l'espace que ces arbres occupent, glissant ainsi de l'arbre à son support foncier.

Ce cycle s'est sans doute répété de nombreuses fois dans toute la savane yambassa, formant le paysage que nous voyons de nos jours : les bosquets qui parsèment la savane autour du village Omendé seraient de telles anciennes zones d'habitations, d'anciens *pisoso* qui furent « désindividualisés » lors de leur abandon. Une fois ce stade de forêt communautaire atteint, les droits de chaque membre du quartier sont ceux d'un usager.

4. Pendant longtemps, les enjeux économiques de la forêt étaient réduits. Lorsque l'économie de la région se stabilisa dans la culture cacaoyère, qui se pratique en forêt, non seulement les pratiques agricoles, mais aussi les droits de propriété en furent bouleversés : les forêts commencèrent à être envahies de cacao et le pays yambassa, pourtant toujours aussi vide, vit apparaître une forte pression foncière sur les terres forestières.

À l'arrivée du cacao, les droits détenus sur la forêt commune au quartier se traduisent par un droit de défrichage (excluant les arbres encore appropriés) et le droit d'installer une cacaoyère. La transformation des forêts d'Omendé en cacaoyères s'est faite progressivement. Le premier mouvement, imposé par l'administration coloniale, fut la conversion des terrains entourant les maisons, les *pisoso*. Le second mouvement commença dans les années 1950. À cette époque, de nombreux cacaoculteurs des villages voisins avaient « fait fortune » et le cacao n'était plus considéré comme la culture obligatoire, mais comme une culture « riche ». Ainsi, les Omendé commencèrent à investir les forêts plus éloignées du village, celles où leurs ancêtres avaient vécu

autrefois. Ce mouvement se généralise dans les années 1980, lorsque beaucoup de jeunes Omendé reviennent des villes pour développer la cacaoculture. De nos jours, seules les forêts les plus éloignées du village (une à deux heures de marche) présentent encore des espaces libres.

Le planteur profite, en installant sa cacaoyère, de son droit d'usage sur l'espace forestier du quartier. Ce droit reste un droit d'usage sur la cacaoyère. Le faisceau de droits n'intègre pas le droit d'aliéner la terre. Si les droits sont transmissibles par héritage, les ventes, si elles avaient lieu (ce qui n'est pas le cas), ne pourraient se faire qu'au sein du quartier. Le faisceau n'intègre pas non plus le droit de laisser en jachère. Une cacaoyère abandonnée depuis longtemps et envahie par la forêt peut être investie par un autre membre du quartier, qui profite alors à son tour du droit originel créé par l'ancêtre dont le *pisoso* est en partie à l'origine de cette forêt.

À l'heure actuelle, la plupart des cacaoyères d'Omendé sont de première génération (jusqu'à 70 ans d'âge), les Omendé ayant tendance à garder les cacaoyères de leurs parents en l'état, et à défricher de nouvelles parcelles pour démarrer de nouvelles cacaoyères. Dans certains cas, ces tentatives peuvent se révéler infructueuses, et les cacaoyères sont abandonnées après quelques années. Il apparaît clairement qu'à l'abandon d'une plantation dans une forêt de quartier, l'espace qu'elle occupait redevient propriété commune au quartier. On notera qu'en *imbol*, où il n'existe pas de droits préexistants, l'abandon, par exemple, d'une jeune palmeraie, laisse un espace en friche qui reste propriété du planteur.

## Une dynamique d'appropriation des savanes, support d'une nouvelle forme d'agriculture

La saturation des forêts et les difficultés rencontrées par la cacaoculture conduisent à une diversification des cultures de rente et incitent les agriculteurs à « sortir en savane ».

Lorsqu'ils s'installent en savane, les Omendé suivent l'un des trois schémas

suivants : tentative d'adaptation du cacao à la savane, retour des palmiers à huile comme culture commerciale et mise en place de vergers d'agrumes. La première option consiste à pratiquer la culture du cacao sous plantain. L'avenir dira si cette innovation permet de créer des exploitations viables dans les conditions pédoclimatiques du pays yambassa. La deuxième option constitue un retour à la première culture de rente que connut le pays yambassa, le palmier à huile, essentiellement dans un but de production d'huile pour les marchés locaux. L'innovation la plus répandue de nos jours est la culture des agrumes. Le marché grandissant de Yaoundé, situé à deux heures de route en saison sèche, est un débouché fiable. Cette activité est déjà très lucrative dans les villages plus proches de la route. À Omendé, l'écrasante majorité (plus de 90 %) des agriculteurs que nous avons rencontrés entreprennent la création d'un verger. Les quelques producteurs qui ont commencé à récolter connaissent un succès incontestable car les acheteurs s'arrachent leur production.

Cette dynamique conduit à une colonisation interne accélérée du terroir. La savane est toujours en libre accès et l'installation d'une palmeraie ou d'un verger est toujours signe d'appropriation. On observe une prolifération des installations en savane et une augmentation sensible de la taille des terrains ainsi occupés (les *pisoso* plus anciens et les cacaoyères font rarement plus d'un hectare, les nouvelles installations atteignent souvent trois ou quatre hectares, parfois jusqu'à dix). Les femmes, elles aussi, participent à ce mouvement de colonisation : avant de quitter leurs vivriers, certaines plantent maintenant de jeunes arbres fruitiers, s'appropriant ainsi les terrains. Cela les empêchera pourtant, dans quelques années, de revenir planter ces espaces en cultures vivrières, et rompt le traditionnel cycle de jachères. Si ce rythme d'occupation se maintient, l'abondance d'espace du pays yambassa pourrait bientôt n'être qu'un souvenir. Mais pour l'instant la course vient d'être ouverte, et la majorité des exploitations que nous avons visitées en savane étaient encore en voie d'extension. La délimitation du terrain n'est pratiquée que lorsqu'elle est rendue nécessaire par la proximité d'un voisin ; les limites des propriétés en savane ne sont pas posées *a priori*.

Un autre type d'agriculture est également apparu il y a peu en savane. Il s'agit des exploitations à vocation commerciales

des « élites » citadines. Ces plantations sont en général installées à l'aide de moyens dépassant de beaucoup ceux que peuvent engager les habitants du village. Ce sont des travailleurs salariés qui les mettent en place, à partir de variétés à haut rendement. Le succès de ces plantations est toutefois plus que mitigé (sur les 9 plantations de ce type à Omendé, 2 seulement sont encore entretenues de nos jours, et une seule a produit quelques sacs d'agrumes en 2005). Si les moyens initialement engagés ne permettent pas de douter d'une vocation économique, on peut émettre l'hypothèse que ces installations, plus que des tentatives de lancer une exploitation agricole, sont aménagées dans le but de marquer un terrain et de se l'approprier.

## Marchandisation de la terre et évolutions du système productif

L'achat de terres agricoles reste, à Omendé, un phénomène marginal. Nous avons pu observer quelques cas, cependant, concernant des *olung*. Ce phénomène de transactions monétarisées émergentes sur les *olung* peut être expliqué par la fertilité incontestable de ces terrains et par leur (relative) rareté, comparativement à la savane « commune ». Toutefois, il faut également s'interroger sur l'influence des « schémas mentaux » des Omendé sur l'apparition de ces pratiques. Car si la pratique des ventes de *olung* reste marginale dans les faits, il est clair que son principe est largement accepté. Intervient ici le fait que beaucoup d'Omendé ont passé de longues périodes dans les grandes villes du Cameroun, où la question des ventes de terrain est brûlante. On notera toutefois que les terrains forestiers, sur lesquels existe une pression bien plus forte que sur les *olung*, n'ont pas vu émerger un tel phénomène de monétarisation de l'accès à la terre.

## Discussion

Nos observations sont donc concentrées autour de trois phénomènes. D'abord, la

manière dont les droits sont créés à Omendé, ensuite la rapide colonisation interne de l'espace qui a lieu de nos jours, enfin la timide marchandisation dans ce contexte d'abondance foncière.

### Une évolution non linéaire de la structure des droits fonciers

L'évolution des droits sur les forêts omendé apparaît, contrairement à ce que voudrait la théorie standard des droits de propriété, comme une séquence non linéaire, dont l'aboutissement n'est pas nécessairement une individualisation des droits. Au contraire, dans notre cas, l'individualisation est le premier mouvement de création de droits, et c'est une « désindividualisation » que l'on observe ensuite. En effet, comme le schématise la *figure 2*, la concentration initiale des droits entre les mains du premier occupant est suivie d'une croissance du nombre d'ayants droit, et un retour à un contrôle commun, qui ne permet plus ensuite qu'une appropriation partielle du terrain.

Ces conclusions peuvent conduire à discuter du rôle de la pression foncière sur la création de droits. En effet, le phénomène clé que nous avons observé est l'individualisation existant en l'absence de pression foncière, alors que la théorie ne l'envisage que comme une réponse à cette pression. C'est également dans le contexte d'abondance foncière que nous observons une « désindividualisation ».

Aujourd'hui la pression sur les forêts est forte, et l'on observe bien une individualisation de certains droits ; mais demeure un contrôle des quartiers sur les droits d'appropriation, ainsi qu'un caractère provisoire du droit d'usage, avec perte des droits si la parcelle est laissée en jachère. Il serait à ce stade prématuré de prévoir une individualisation totale du faisceau de droits, qui pourrait rencontrer une opposition forte de la part des jeunes dont l'accès à de l'espace défrichable est de plus en plus difficile.

### Invasion de la savane et marchandisation émergente comme résultats d'interactions entre système productif et le système foncier

Trois facteurs interviennent dans l'évolution rapide de la place de la savane dans

le système agricole local : i) la saturation des forêts ; ii) les incitations économiques (crise du cacao, demande croissante du marché régional en fruits ; iii) les nouvelles techniques agricoles (introduction de nouvelles cultures arborées, amélioration des techniques de production).

L'occupation hâtive des savanes est une réponse à la saturation progressive des forêts, motivée par des incitations économiques qui ouvrent ou ferment des marchés, ainsi que par des changements techniques qui bouleversent les prix relatifs. Elle est permise par l'existence d'institutions permettant l'appropriation de terres de savane par plantation d'arbres : si la mutation du système agricole (vergers et palmeraies commerciales) se traduit par une mutation du système foncier (occupation de surfaces appropriées de façon individuelle), c'est en grande partie en raison de l'accès libre à la savane *imbol* et de la tradition omendé qui veut que la plantation d'un terrain assure des droits de propriété au planteur. Aussi, les particularités de l'évolution de ce système de droits sont indissociables de celles des pratiques agricoles, et notamment du rôle particulier qu'ont joué les cultures pérennes dans cette zone. Les évolutions conjointes du système productif et du système foncier sont donc articulées par la structure institutionnelle en place, qui influe considérablement sur leur direction. Le rapide accaparement des terres de savanes peut être interprété comme le résultat d'un décalage entre les institutions gérant l'accès à la terre et les nouvelles tendances de l'agriculture.

### Une ébauche de marchandisation qui ne répond pas à l'intensité de la pression foncière

Nous avons vu enfin que la vente de terres *olung*, si elle n'est pas fréquente, est une pratique dont le principe est accepté. On peut cependant s'interroger sur le fait que la « marchandisation » qui se profile semble concerner les *olung* et non les *pisoso* ou les forêts communes, même transformées en plantations d'usage individuel. En effet, même dans un contexte de saturation des espaces forestiers, de prédominance absolue de la cacaoculture depuis les années 1940, jamais un marché foncier n'a émergé sur ces terres. Le discours des Yambassa est clair sur ce point : la vente de terres de forêt est impossible.

Quelles interprétations pouvons-nous donner de ce phénomène qui ne correspond pas à l'idée standard selon laquelle un marché à la vente se développe sur les ressources les plus rares ? Rappelons d'abord que les forêts sont appropriées par des quartiers, groupes en général plus larges que les segments de lignages qui détiennent les *olung*. Une approche en termes de coûts d'organisation pourrait expliquer qu'un groupe restreint peut plus facilement céder une propriété commune à la vente, mais il existe des quartiers de taille très réduite, et d'autres peuvent n'être formés que d'un seul lignage. Les éventuels coûts en termes d'action collective, même s'ils expliquaient l'absence de marchandisation des forêts, ne pourraient pas être mobilisés pour expliquer la présence d'un nombre conséquent de *pisoso* en friche, appropriés au niveau familial. Une autre explication pourrait être la dimension affective du terrain parental et l'attachement des Yambassa à la terre familiale. Une troisième explication, enfin, pourrait mettre

en jeu la forte valeur potentielle du *pisoso* qui en fait un bien dont on se sépare difficilement : dans cette optique, ce serait en raison de la **faible** pression foncière existant sur les *olung* que le marché foncier se développerait plus facilement sur ces terrains. La marchandisation n'émerge pas ici sur la ressource la plus rare (trop valorisée), mais sur une ressource de rareté intermédiaire. Cette hypothèse mériterait d'être explorée de façon plus approfondie.

Les résultats présentés dans cette étude s'articulent en définitive selon deux axes. D'une part, ils mettent en évidence une évolution non linéaire des droits et une marchandisation qui émerge sur un espace foncier de valorisation moindre ; ces résultats questionnent la théorie standard des droits de propriété. D'autre part, en précisant les déterminants institutionnels qui permettent la rapide sortie en savane et l'évolution du système productif, ils témoignent des dynamiques croisées entre pratiques foncières et pratiques agricoles. ■

---

## Remerciements

Les auteurs remercient H. Yambéné, géographe du Centre national de l'éducation (CNE) au Cameroun, tant pour son aide sur le terrain que pour ses relectures et commentaires.

---

## Références

Colin J. Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne. *Afr Contemp* 2005 ; 213 : 179-96.

Filipski M. *Émergence et évolution des droits de propriété dans un contexte d'abondance foncière. Le cas du pays yambassa (Cameroun)*. Mémoire de DEA de l'École nationale agronomique de Montpellier, 2005.

Platteau J. The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa : a critical assessment. *Dev Change* 1996 ; 27 : 29-86.

Seignobos C, Beauvillain A, *et al.* Les « murs vivants » du pays Yambassa (Cameroun). *Rev Geogr Cameroun* 1985 ; 5 : 39-46.