



POLICY BRIEF

La réappropriation foncière des Unités Forestières d'Aménagement (UFA) au Cameroun : un problème foncier structurant à encadrer

Rédigé par:

NGOUBE NGOUBE Edith Christian, TAPIMALI Diane, ENGAMBA Giovanni,
TIDO Cladelle, MBANG ATANGANE Delor Michel



1. Introduction

La reconquête foncière des Unités Forestières d'Aménagement (UFA) s'impose aujourd'hui comme l'une des dynamiques foncières les plus significatives dans les zones rurales du Cameroun. On peut la définir comme toute dynamique qui consiste, pour les communautés riveraines, à se réapproprier progressivement les terres déboisées à l'intérieur de l'UFA, qu'elles considèrent comme leurs espaces coutumiers, nonobstant le fait que ces terres soient désormais classées dans le domaine privé de l'État.

Si cette dynamique est, *a priori*, illégale, elle peut être perçue, à certains égards, comme une réponse sociale aux dysfonctionnements de la gouvernance foncière. Elle est alimentée par divers facteurs, dont le rétrécissement des terres coutumières et la raréfaction des ressources concomitantes, le non-respect de leurs engagements par les exploitants des UFA, et les incertitudes juridiques entourant les procédures de déclassement des concessions forestières.

L'UFA 008-006, dans l'arrondissement de Yoko, constitue un miroir de ce phénomène, qui s'impose désormais comme un enjeu foncier structurant, au moment où le Cameroun entre dans une phase critique de son processus de réforme foncière.

Cette note d'orientation politique soulève la nécessité de clarifier les droits, de renforcer les mécanismes de gouvernance et d'intégrer pleinement les réalités coutumières dans le futur cadre juridique national.

2. Démarche méthodologique

La méthodologie combine des approches qualitatives et documentaires entre décembre 2024 et juin 2025 dans les villages riverains de l'UFA 008-006 dans l'arrondissement de Yoko.

- Entretiens semi-structurés avec plus de 50 acteurs clés : responsables communaux, autorités traditionnelles, représentants des communautés riveraines, agents du MINFOF et du MINDCAF.
- Près de 16 Focus Group Discussion organisés :
- Observation participante : des missions conjointes d'observation directe ont été organisées avec l'appui des représentants communautaires et des mairies.
- Analyse documentaire : des conventions forestières et des textes réglementaires.

C'est à partir des données collectées que les constats de terrain ont été élaborés.

3. Pratiques diverses et responsabilités des acteurs

L'observation de cette dynamique a révélé des pratiques variées (a) et des responsabilités différenciées (b).

a. Les pratiques variées

Les pratiques de reconquête, ci-dessous énumérées, ont été observées dans les six villages *riverains* enquêtés de l'UFA 008-006 de la localité de Yoko¹ :

- Le bradage des terres au sein de l'UFA, pouvant aller jusqu'à une centaine d'hectares attribués à un seul acheteur.
- Les ventes de coupe illégale organisées avec le soutien des communautés qui estiment que l'UFA n'aurait pas contribué au développement du village tel que prévu par le cahier des charges de l'exploitant ; dès lors, elles essaient d'obtenir « une modeste compensation avant que l'UFA - et donc la forêt qu'elle contient - ne disparaisse » ;
- L'installation progressive des habitations dans les zones anciennement déboisées par les communautés riveraines, et même des campements Mbororos.
- La création de plantations moyennes de cacao, de banane et de palmier à huile, entre autres, par les communautés autochtones ainsi que par les migrants internes (Eton et ressortissants du NoSo en grand nombre) dans l'UFA. Les Eton sont motivés par la pénurie foncière ambiante dans leur département d'origine, voisin du Mbam et Kim, ainsi que de la Léké. Les ressortissants des régions du Nord-Ouest et du Sud-Ouest par contre, ont une méthode particulière d'accès au foncier dans les villages ; dans un premier temps, ils opèrent comme métayers et se constituent progressivement en propriétaires. La crise sécuritaire dans leurs deux régions d'origine a été la conjoncture qui a accéléré leur déplacement vers la localité de Yoko.

¹ Ndjolé, Guervoum, Mankim, Mengoeng, Nyem et Ngouétou

- La création de nouveaux terroirs villageois par des communautés coutumières venues d'autres villages. Quoique marginale, cette dynamique mérite d'être soulignée car elle préfigure une technique de « colonisation » des terroirs de certains villages par d'autres. Le maintien de l'allégeance des nouveaux arrivants aux autorités traditionnelles de leur village d'origine constitue un marqueur du phénomène observé dans les villages de Linté, Mankim et Nyem, entre autres.
- La désignation des responsables des quartiers créés dans l'UFA. Les chefs traditionnels marquent leur autorité sur ces nouveaux territoires créés dans l'UFA en désignant les chefs de bloc ou de quartier. Si cette pratique procède certainement du pragmatisme, il n'en demeure pas moins qu'elle est chargée de symbolique. Elle est le sceau de la reconquête des terres forestières par les communautés détentrices de droits fonciers coutumiers. On a, par ailleurs, observé la création de cimetières dans certaines zones de l'UFA concernée, notamment à Ndjolé.

Ces pratiques mettent en évidence les responsabilités différenciées de chaque acteur impliqué.

b. Les responsabilités différenciées de chaque acteur impliqué

Les responsabilités de trois grands acteurs sont engagées dans la survenance de ce phénomène : l'État (l'administration forestière et foncière), les exploitants forestiers et les communautés.

- **La responsabilité de l'État.** L'UFA a été classée par l'État en 1997 ; même si elle ne porte pas directement sur la terre, elle a vocation à la rendre indisponible pendant une longue période. Or, les règles qui encadrent les investissements fonciers à grande échelle restent, jusqu'ici, lacunaires, en ce qu'elles ont été établies à une époque où les considérations environnementales étaient faibles et en ce qu'elles confèrent davantage de pouvoir aux investisseurs qu'aux communautés affectées. L'ordonnance de 1974 a classé une partie des terres coutumières — le reste relevant du domaine public — qui n'étaient pas déjà privées (immatriculées) en domaine national dont l'État devient le gardien. C'est le principe central qui met en tension le droit moderne et le droit coutumier, car il ignore souvent les formes traditionnelles d'appropriation. L'absence de reconnaissance de la propriété des communautés sur les terres coutumières – qui constituent la majeure partie du foncier national – a conduit à la tolérance institutionnelle d'une consultation minimaliste, voire symbolique, dans les processus de transfert de ces domaines de l'État aux investisseurs, sans une juste compensation des communautés affectées, qui ont du mal à faire le suivi du cahier des charges des exploitants lorsqu'elles ont pu y avoir accès.
- **La responsabilité des investisseurs.** À leur passif, il peut être inscrit le non-respect des cahiers des charges et la faible communication avec les communautés.
- **La responsabilité des communautés.** Elles ont une perception erronée de la disponibilité et de la propriété des espaces déboisés au sein de l'UFA, qu'elles vendent ou occupent progressivement, les considérant comme des terres récupérées. Lorsque les espaces ne sont pas déboisés, certaines communautés organisent des « ventes de coupe » pour obtenir la compensation qu'elles espéraient de l'UFA.



4. Analyse des enjeux

Les enjeux de la reconquête foncière des UFA sont à la fois fonciers, socio-politiques, juridiques et environnementaux.

a. Enjeux fonciers

- Contestation croissante des droits fonciers de l'État sur ces terres, réputées coutumières.
- Risque d'escalade des conflits de frontière entre les villages riverains de l'UFA. Dans les villages traversés par l'UFA 008-006, l'on constate une exploitation massive des ressources naturelles. Les ressources ligneuses se raréfient de manière exponentielle, tandis que les bradages des terres entraîne la diminution des terres disponibles. Il faut ajouter la perception de la disponibilité infinie des terres, ancrée dans les mémoires collectives. Dans un contexte marqué par l'abandon de facto de cette UFA par le concessionnaire, les communautés riveraines se sont lancées dans une curée à l'UFA, sous-jointe à une contestation de ses limites. Lorsqu'une communauté n'arrive pas à établir sa légitimité sur une portion de l'UFA, elle opte pour le bradage de cette portion.

b. Enjeux socio-politiques

- Montée des tensions inter- et intra-communautaires. La compétition pour les espaces laissés vacants des UFA met en lice, les communautés coutumières riveraines entre elles. Elles rivalisent pour vendre lesdites terres aux élites ou à d'autres migrants. Certaines communautés voisines du département du Mbam et Kim investissent illégalement les terres de l'UFA 008-006. C'est après coup que les communautés coutumières légitimes découvrent que les portions de l'UFA situées sur leurs terroirs ont été mises en valeur par

des migrants. Dans ces cas, les communautés recourent à la violence pour préserver des droits de fait créés sur le domaine privé de l'État. Des actes de violence intercommunautaires ont été documentés à Nyem et à Ngouétou.

- La question de la préservation de la paix sociale. Si les reconquêtes de l'UFA 008-006 sont illégales, elles ont créé des droits de fait. Si l'État décide d'exercer ses droits sur son domaine privé, il faudra tenir compte des situations existantes, sous peine de créer une crise sociale majeure.
- Le respect des droits des communautés dans les investissements. La reconquête foncière révèle un faible respect des droits des communautés par l'État et les investisseurs. Les communautés ont justifié la reconquête foncière de cette UFA en invoquant le non-respect du cahier des charges par l'exploitant. Les parts des communautés dans les redevances forestières ne sont pas versées ou détournées ; les promesses d'infrastructures sociales n'ont pas été tenues.

c. Enjeux juridiques

- Intégration des normes coutumières au droit foncier formel. Si l'État a fait des progrès dans la reconnaissance des droits fonciers coutumiers dans le processus de réforme foncière (Certificat de possession des droits administrativement reconnu dans le cadre du déclenchement d'une procédure d'immatriculation directe), la reconquête foncière des UFA rappelle que le défi lié à la reconnaissance des terres coutumières subsiste à l'échelle globale.
- Vide juridique sur les UFA en situation d'abandon.
- Absence de législation claire concernant les processus participatifs de déclassement des UFA.

d. Enjeux environnementaux

- Non-respect du plan d'aménagement des UFA
- Accélération de la déforestation
- Conversion non encadrée des forêts en d'autres usages (habitations, plantations, etc.) ;
- Perte de la biodiversité.

Face à ces constats et à ces enjeux, quelques pistes d'intervention peuvent être formulées.



5. Pistes d'intervention

Des pistes d'intervention doivent être élaborées en urgence pour résoudre ce problème foncier structurant. Elles sont spécifiques à chacun des acteurs clés.

a. À l'attention du gouvernement

Dans l'immédiat, l'administration (en charge des forêts ou du foncier selon le cas) devrait :

- Rendre publique la liste des UFA inactives, suspendues ou en voie de déclasserement ;
- Mettre en place des plateformes de dialogue avec l'appui des mairies et des organisations de la société civile pour désamorcer les conflits identifiés et clarifier la situation foncière de l'UFA en fin de vie ou déclassée ;
- Assurer le suivi du plan d'aménagement de l'UFA ;

- Inciter les communautés riveraines à stopper la compétition pour l'occupation des espaces déboisés, tant que la situation foncière de l'UFA n'est pas clarifiée et le rapport avec chaque village revendiquant une portion des terres de l'UFA établi ;

À la faveur de la réforme foncière, l'on devrait :

- Optimiser les procédures d'attribution des concessions forestières afin qu'elles intègrent de meilleures garanties pour la préservation des espaces vitaux des communautés. Après l'intervention de la Circulaire n°0003/MINDCAF/CAB/LC du 02 avril 2025 instituant une non-objection du chef de l'unité de commandement traditionnel pour les transactions foncières portant sur le domaine national d'une superficie supérieure ou égale à 20 ha, le contexte politique semble favorable à un plaidoyer pour la consécration du Consentement Libre Informé et Préalable au profit des communautés locales et des populations autochtones en droit camerounais.
- Améliorer la pratique contractuelle de l'État en matière de concession, afin qu'elle intègre des clauses de retrait responsable de l'exploitant dans les contrats (plan de désengagement socialement responsable, etc.), puisque, de l'aveu des autorités locales, les exploitants n'ont pas toujours respecté le plan d'aménagement ou se sont parfois retirés de l'exploitation sans préavis.
- Renforcer la protection des droits coutumiers qui devrait davantage s'inspirer des Directives volontaires et des Principes directeurs des Nations Unies sur les droits de l'homme et les investissements. Partant de là, les critères de compensation des droits affectés par les concessions devraient être revus afin de permettre une réparation intégrale des préjudices subis par les communautés (en tenant compte des biens générateurs de revenus, des droits d'usage forestiers et du coût actuel du marché pour déterminer la juste valeur de remplacement des droits restreints ou supprimés).
- Améliorer l'administration foncière locale, en reconnaissant des compétences foncières aux mairies (participation aux commissions consultatives, cartographie participative, médiation, suivi des cahiers des charges, etc.) ;
- Renforcer la participation des communautés locales à la gestion des ressources naturelles : les populations devraient être encouragées à développer des projets de foresterie communautaire (dans les villages où c'est encore possible) et à saisir l'opportunité de créer des aires protégées communautaires qui résisteraient aux logiques d'exploitation abusive dans un contexte de pression foncière aiguë.

b. À l'attention des investisseurs

Le phénomène de la reconquête foncière des UFA appelle les investisseurs à prévenir les défaillances contractuelles, à respecter les droits humains et à préserver leur légitimité. Les mesures suivantes permettraient, dans une certaine mesure, d'atteindre ces objectifs :

- Réalisation et publication d'une diligence raisonnée sociale et foncière sur l'ensemble des UFA exploitées, ainsi que la mise en œuvre de mesures correctives. Publication des indicateurs de performance prévus dans les cahiers des charges ou adoptés conformément aux bonnes pratiques en la matière, afin qu'ils puissent être vérifiés et audités par les acteurs concernés.
- Mise en place ou renforcement des mécanismes de gestion des plaintes au niveau local.
- Suspension de toutes les opérations d'extension ou de conversion dans les zones disputées jusqu'à leur résolution participative.
- Application des principes du CLIP à toutes les mesures susceptibles d'affecter l'accès ou l'usage des terres communautaires au-delà du strict cadre légal national.
- Développement de modèles d'investissement inclusifs : contrats de concession partagée,

parrainage d'agroforesteries communautaires, approches de chaîne de valeur qui sécurisent l'emploi local.

- Implication dans la création d'un observatoire indépendant des concessions et des déclassés (avec OSC, CTD et bailleurs de fonds).

c. À l'attention des communautés et des organisations de la société civile

Les communautés, devraient entre autres :

- Stopper le bradage des terres du domaine national et du domaine privé de l'État et être davantage sensibilisées par les OSC sur les risques que cette pratique comporte pour la paix sociale ;
- Constituer et renforcer des comités villageois de gestion foncière (représentatifs, avec procès-verbaux) pour exercer une gestion collective et transparente des terres.
- Participer aux instances locales de médiation mises en place par l'État/MINFOF/MIND-CAF ;
- Réaliser des cartes participatives des villages, avec l'encadrement des autorités compétentes et l'appui des OSC, afin de produire des preuves des droits d'usage et de soutenir les revendications légitimes.
- Renforcer les dispositifs endogènes de lutte contre le bradage des terres, notamment, le renforcement des moyens des comités de vigilance, renforcement du partage d'information et de la mutualisation des ressources entre village voisins ;





6. Conclusion

La reconquête foncière de l'UFA 008-006 par les communautés révèle une forme innovante de réaction locale face aux investissements fonciers à grande échelle. On est loin des revendications spontanées des populations face aux investisseurs qui violent leurs droits. Il s'agit ici d'une reprise en main du domaine privé de l'Etat par les communautés détentrices des droits foncier coutumiers à la base. .

Cette dynamique se trouve au croisement de plusieurs considérations importantes pour la gouvernance responsable des terres : le statut juridique des concessions foncières à l'abandon, le respect des clauses contractuelles par les investisseurs, le respect des droits de l'homme dans les investissements fonciers à grande échelle, la reconnaissance des droits coutumiers par le droit formel.

La réforme foncière en cours offre une occasion inédite de transformer la crise en une opportunité. En intégrant les enseignements tirés de la reconquête des UFA — qu'il s'agisse de la sécurisation des droits, du déclassement participatif, de la compensation équitable ou de la cogestion — la nouvelle législation pourrait jeter les bases d'un développement rural apaisé, résilient et respectueux des identités locales. C'est assurément le prix d'un développement économique durable et inclusif qui concilie croissance économique, paix sociale et respect des droits de l'homme.

7 Bibliographie indicative

- Giuseppe Topa et al. (2010), Forêts tropicales humides au Cameroun. Une décennie de réformes, Banque mondiale.
- Henriette Bi et Al (2000), A global Forest Watch Cameroon, Report, World Resources Institute.
- Loi n° 2024/008 du 24 juillet 2024 relative au régime des forêts et de la faune.
- MINDCAF, Lettre circulaire n° 001/MINDCAF/CAB/LC du 09 février 2024 portant codification de l'implication des chefs des unités de commandement traditionnel dans les procédures d'immatriculation des dépendances du domaine national occupées et/ou exploitées en vue de la prévention et/ou de la facilitation du règlement des litiges fonciers.
- MINDCAF, Lettre circulaire n° 002/MINDCAF/CAB/LC du 09 février 2024, instituant un Certificat de Possession des Droits Fonciers Coutumiers Administrativement Reconnus (CPDFC-AR), dans le cadre de la procédure de traitement des demandes d'immatriculation directe des dépendances du domaine national occupées et/ou exploitées en vue de l'obtention d'un titre foncier.
- MINDCAF, Lettre circulaire n°003/MINDCAF/CAB/LC du 02 avril 2025, instituant une « lettre de non-objection » du Chef de l'unité de Commandement Traditionnel de 2e ou 1er degré, territorialement compétent pour la validation, au niveau départemental, des dossiers de demande d'immatriculation directe ou de concession des dépendances du domaine national pour des superficies égales ou supérieures à vingt (20) hectares.
- MINDCAF, Lettre circulaire n°003/MINDCAF/CAB/LC du 02 avril 2025 instituant une « lettre de non-objection » du Chef de l'unité de Commandement Traditionnel de 2e ou 1er degré, territorialement compétent, pour la validation, au niveau départemental, des dossiers de demande d'immatriculation directe ou de concession des dépendances du domaine national pour des superficies égales ou supérieures à vingt (20) hectares.
- République du Cameroun, ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et domanial.
- République du Cameroun, ordonnance n° 74-1 du 6 juillet 1974 fixant le régime foncier et domanial.
- Seigneret, A. (éd.) avec Nguiffo, S., Cotula, L., Bamenjo, J., Kouba, S., Lebrun Ambomo, G., Lamero Zok, F. et Davis, J. (2024), LandCam : leçons de six années de recherche-action-plaidoyer dans un contexte de réforme foncière. IIED, Londres, disponible sur <https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2024-08/22381IIEDfr.pdf>
- Sonkoue (W. M.) et Nguiffo (S.), Grands singes, cultures et communautés : concessions foncières et conservation au Cameroun, 2019, 06 pages, disponible sur <https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/migrate/17710FIIED.pdf>

