

ÉVOLUTION DIACHRONIQUE DU TITRE FONCIER AU TCHAD (1924-2024)

ZOUKALNE PATEDJORE¹ et TATOLOUM AMANE²

¹Doctorant en Sciences Géographiques, Université de N'Djaména, Tchad,

patezouk@gmail.com

²Maître de Conférences (CAMES), Département de Géographie, Université de N'Djaména, Tchad,

tatoloum1@yahoo.fr

Résumé

Cet article traite, dans une perspective géo-historique, de l'évolution du titre foncier au Tchad sur une période d'un siècle, depuis l'époque coloniale jusqu'à la période contemporaine. Il défend l'idée que les transformations de cet instrument juridique et technique constituent un indicateur pertinent des conceptions successives de l'État, de la souveraineté et des relations entre pouvoir central et sociétés locales. En retraçant les principales étapes de cette trajectoire, de l'introduction du système d'immatriculation inspiré du modèle Torrens durant la colonisation française à la crise actuelle de légitimité et de confiance, l'analyse met en évidence le passage du titre foncier d'un outil d'organisation administrative, ayant contribué à l'effacement des droits coutumiers, à un objet stratégique au cœur des rapports de pouvoir, des processus d'appropriation foncière et des tensions sociales dans le Tchad contemporain. L'étude repose sur une exploitation croisée d'archives, de textes juridiques et d'observations de terrain, afin de montrer que l'histoire du titre foncier s'inscrit plus largement dans les dynamiques de formation de l'État tchadien et dans les contradictions qui caractérisent son action.

Mots-clés : Tchad, titre foncier, gouvernance foncière, droit coutumier, colonialisme, conflits.

Diachronic evolution of land title in Chad (1924-2024)

Abstract

This article examines, from a geo-historical perspective, the evolution of land titling in Chad over a century, from the colonial period to the contemporary era. It argues that changes in this legal and technical instrument are a relevant indicator of shifting conceptions of the state, sovereignty, and relations between central authority and local societies. By retracing the major stages of this trajectory, from the introduction of a land registration system inspired by the Torrens model during French colonial rule to the current crisis of legitimacy and trust, the analysis highlights how land titles moved from being an instrument of administrative organization (which also contributed to the erosion of customary land rights) to becoming a strategic object embedded in power relations, land appropriation processes, and social tensions in contemporary Chad. The study draws on administrative archives, legal texts, and field observations to show that the history of land titling is closely linked to broader dynamics of state formation in Chad, while also revealing the contradictions that continue to shape state action in land governance and regulation.

Keywords: Chad, land title, land governance, customary law, colonialism, conflicts.

Introduction

Le foncier, au Sahel en général et au Tchad en particulier, constitue plus qu'une simple assise productive ; il est la matrice de rapports sociaux, de pouvoir et d'identité (B.B. Djikoloum, 2004, pp.39-40 ; D.A. Bénilengar, 2004, p.138). Le titre foncier, en tant qu'instrument d'enregistrement et de garantie de la propriété privée, y a été introduit comme un élément exogène, un artefact juridique destiné à réorganiser l'espace et les sociétés selon une rationalité administrative importée. Son évolution sur un siècle (1924-2024) offre une clé de lecture exceptionnelle pour comprendre les

métamorphoses de l'État tchadien, des stratégies de contrôle territorial aux impasses de la gestion contemporaine.

Cet article retrace, dans une perspective diachronique, les mutations du régime du titre foncier au Tchad en examinant ses finalités politiques, ses implications sociales et ses effets spatiaux. Il avance l'hypothèse que le titre foncier a fonctionné comme une véritable technologie de gouvernance, dont les modalités d'attribution, de contestation et de valorisation ont reflété les logiques des régimes politiques successifs. L'analyse s'organise autour de quatre séquences : la genèse coloniale et la mise en ordre du territoire (1924-1960) ; la reprise en main du foncier par l'État postcolonial (1960-1990) ; la phase marquée par la démocratisation et les conflits (1990-2012) ; et, enfin, les tentatives récentes de réforme dans un contexte de crise économique et sécuritaire (2013-2024).

Intérêt et objectif de l'étude

L'analyse de l'évolution du titre foncier au Tchad présente un intérêt scientifique et opérationnel majeur. Elle éclaire les fondements historiques du régime foncier tout en apportant des éléments utiles à la planification territoriale, à la compréhension des conflits liés à l'accès à la terre, au renforcement de la sécurité foncière et, plus largement, aux dynamiques de développement économique. Dans le contexte tchadien, cet enjeu est d'autant plus significatif que les travaux consacrés à la sécurisation foncière demeurent encore limités. Cette recherche s'inscrit ainsi dans une perspective visant à contribuer à l'analyse et à la résolution des défis socio-économiques associés à la gestion de la terre, ressource essentielle pour la stabilité sociale, la paix et la cohésion des communautés.

Dans cette perspective, l'étude du titre foncier constitue un cadre pertinent pour saisir les transformations des pratiques foncières et des régimes de propriété dans la durée, en lien avec l'héritage colonial, les réformes juridiques successives et les mutations économiques. Une meilleure compréhension de ces évolutions peut également éclairer l'action publique, en contribuant à l'amélioration des dispositifs de gouvernance foncière et à l'orientation des politiques d'aménagement. Elle permet en outre d'identifier les déterminants structurels des conflits fonciers et d'en faciliter la résolution à partir d'une lecture articulée des droits historiques et légaux. Les travaux récents (N. Tob-Ro, 2015 ; A. Tatoloum, 2019) ainsi que plusieurs rapports institutionnels (MJDH³, 2022 ; O. Barrière, O. Mahamat Saleh Iram et I. Togueyam, 2019) indiquent d'ailleurs qu'environ 80 % des litiges pendants devant les juridictions concernent le foncier.

Par ailleurs, l'analyse diachronique du titre foncier contribue au renforcement de la sécurité des droits pour les individus et les communautés en clarifiant les articulations entre normes légales et arrangements coutumiers. Une gestion plus lisible et sécurisée des titres favorise également les investissements en instaurant un cadre juridique stable pour les transactions et l'accès au crédit. En définitive, l'étude du titre foncier constitue un levier central pour promouvoir le développement durable, la stabilité sociale et la cohésion économique nationale, ce qui justifie pleinement le choix de cette thématique. La question foncière demeure en effet sensible, tant en milieu rural qu'urbain, où la pression démographique liée à l'exode rural dépasse souvent les capacités d'adaptation des dispositifs institutionnels (J.-P. Chauveau, 2000, p. 95). La délivrance du titre foncier, au cœur des tensions socio-économiques, apparaît dès lors comme un enjeu stratégique dont la maîtrise conditionne l'équilibre social et les perspectives de développement (L. Cotula, 2007, p. 22 ; K. Deininger, 2003, p. 98).

1. Approche méthodologique

1.1. Situation géographique du Tchad

Localisé entre le 8^e parallèle nord et le tropique du Cancer, et compris entre les 14^e et 24^e méridiens Est, le Tchad est un vaste pays enclavé d'Afrique centrale, situé au carrefour des espaces saharien, sahélien et soudanien, et frontalier de la Libye, du Soudan, de la République centrafricaine, du Cameroun, du Nigeria et du Niger. S'étendant sur près de 1 284 000 km², il présente une

³ Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme.

organisation bioclimatique contrastée, marquée par le désert saharien au nord, une bande sahélienne centrale et des régions méridionales plus humides relevant du domaine soudanien. Cette différenciation latitudinale influence fortement la répartition des populations et des activités productives. Organisé en 23 provinces structurées autour de leurs chefs-lieux (figure 1), le pays se caractérise par une concentration urbaine plus marquée au sud, où les conditions écologiques sont plus favorables, tandis que le nord demeure peu densément peuplé, avec des centres isolés tels que Faya-Largeau ou Bardai. Une telle configuration spatiale constitue un référentiel essentiel pour l'analyse des dynamiques socio-économiques et foncières actuelles.



Figure 1 : Localisation de la République du Tchad

1.2. Méthode de la recherche

La méthodologie retenue pour cette recherche s'appuie sur une approche qualitative et diachronique visant à analyser l'évolution du système de titrisation foncière au Tchad entre 1924 et 2024. Elle combine l'analyse documentaire et l'observation participante afin d'appréhender les dimensions historique, institutionnelle et socio-politique du foncier.

L'étude s'appuie sur une revue critique de la littérature scientifique relative à la gestion foncière en Afrique subsaharienne (J.-P. Chauveau, 2000 ; P. Lavigne Delville, 2010 ; L. Cotula, 2007) et sur l'examen des principaux textes juridiques tchadiens, notamment les lois n°23, 24 et 25 du 22 juillet 1967 et leurs décrets d'application du 1er août 1967. Par ailleurs, l'observation participante a permis d'accéder aux pratiques administratives et aux dynamiques locales, révélant les écarts entre normes formelles et réalités de terrain. La triangulation de ces sources renforce ainsi la fiabilité de l'analyse et permet d'appréhender le titre foncier à la fois comme instrument juridique et comme révélateur des rapports de pouvoir autour de la terre au Tchad.

2. Résultats et discussions

2.1. Genèse coloniale : imposition d'un ordre foncier et marginalisation des droits coutumiers (1924-1960)

L'administration coloniale française au Tchad (1900-1960) a mis en place un ensemble de dispositifs juridiques, techniques et politiques visant à réorganiser l'espace et les rapports fonciers. La période 1924-1960, qui couvre la fin de la « pacification » et la consolidation de l'appareil colonial jusqu'à la veille des indépendances, est cruciale pour comprendre comment le titre foncier est devenu un instrument central de la « mise en discipline » du territoire. Ce concept, emprunté à M. Foucault (1975, p.170), désigne les mécanismes par lesquels un pouvoir s'exerce sur un espace et ses habitants pour les rendre productifs, contrôlables et lisibles. Le titre foncier, en tant que

technologie juridique importée, a servi à déstructurer les régimes fonciers coutumiers, à imposer une nouvelle géographie du pouvoir et à inscrire dans le sol la domination de l'État colonial.

2.1.1. Contexte : un impératif de mise en ordre du territoire

À partir des années 1920, l'administration coloniale française amorce le passage d'une logique de conquête à une gestion rationalisée et productive des territoires. Au Tchad, considéré comme espace d'exploitation agro-pastorale, la « mise en valeur » s'impose comme principe directeur (C. Coquery-Vidrovitch, 2001, p. 45), impliquant de rendre le territoire lisible et administrativement maîtrisable face à la pluralité des systèmes fonciers coutumiers, lignagers et d'usage.

Comme l'indiquait l'administrateur colonial Henri Bruel en 1918, les formes collectives de propriété et les autorités traditionnelles étaient perçues comme des obstacles à l'action coloniale (cité dans G. Magrin, 2001, p. 89). L'objectif consistait ainsi à substituer à ces régulations locales un dispositif centralisé, écrit et unifié, fondé sur la propriété individuelle inaliénable, dans le cadre plus large d'une « cadastration mentale et administrative » de l'espace africain (J.-P. Chrétien, 2000, p. 215).

2.1.2. Cadre juridique : l'imposition du régime foncier de l'immatriculation

Le principal instrument de cette transformation fut le décret du 24 juillet 1906 instituant le Livre foncier en Afrique Occidentale Française (AOF), ultérieurement étendu à l'Afrique Équatoriale Française (AEF), dont le Tchad faisait partie. Inspiré du système Torrens, ce dispositif instaurait l'immatriculation des terres selon trois principes fondamentaux : l'enregistrement obligatoire, l'inscription dans un registre central garantissant la propriété et l'effet *erga omnes* du titre⁴. Il établissait également que les terres non immatriculées relevaient du domaine de l'État, consacrant ainsi la fiction juridique de la « terre vacante et sans maître ». Transposée aux réalités africaines, cette disposition a contribué à l'invisibilisation des droits coutumiers pourtant socialement reconnus et a facilité l'appropriation coloniale des terres au profit de l'administration et des entreprises concessionnaires (J. Cabot, 1957, p. 500).

L'immatriculation aboutissait à la délivrance d'un titre foncier purgeant les droits antérieurs et instaurant une propriété individuelle détachée des structures communautaires. L'accès au titre était conditionné par la preuve d'une « mise en valeur » conforme à des critères productivistes d'inspiration européenne, favorisant les colons, certains agents administratifs et une minorité d'élites africaines, au détriment des agriculteurs et pasteurs dont les pratiques échappaient à ces normes (T. Dahou et A. Ndiaye, 2009, pp. 50-51). Ainsi, au-delà d'un simple mécanisme d'enregistrement, le décret de 1906 a profondément reconfiguré les rapports fonciers en instituant une hiérarchisation des droits et une nouvelle définition juridique de la terre, dont les effets se prolongent encore dans les systèmes fonciers contemporains.

2.1.3. Mise en discipline : les effets socio-spatiaux du titre foncier au Tchad

L'introduction du titre foncier a profondément transformé l'organisation sociale et spatiale du Tchad colonial. Sur le plan spatial, la concentration des titres dans le Chari-Baguirmi, notamment à Fort-Lamy, révèle une territorialisation sélective du droit de propriété, mobilisé comme instrument de contrôle urbain et de valorisation des espaces stratégiques au détriment des périphéries rurales (J.-P. Chauveau, 2000, p. 96). Cette dynamique a structuré durablement un espace dual, opposant un centre urbain intégré à une périphérie régie par les normes coutumières. Dans les villes, la délivrance des titres a institutionnalisé la ségrégation raciale : les quartiers européens, dotés d'équipements et de droits consolidés, contrastaient avec les quartiers dits indigènes soumis à un régime d'occupation précaire (A. Vivien, 2020, p. 52 ; N. Tobro, 2015, p. 194 ; G. M. N'Garessem, 1998, p. 66).

Sur le plan social, l'imposition de la propriété individuelle a fragilisé les autorités coutumières et instauré de nouvelles hiérarchies fondées sur l'accès au droit écrit (L. Cotula, 2007, p. 39). Les élites administratives et commerçantes, proches du pouvoir colonial, en furent les principales bénéficiaires, accentuant les inégalités foncières et sociales. L'invisibilisation juridique des droits

⁴ Décret du 24 juillet 1906, articles 1 et 6.

coutumiers a par ailleurs accru la précarité des populations rurales, nombre de paysans se retrouvant métayers ou ouvriers sur leurs anciennes terres (S. Adoum et L. Gondeu, 2019, p. 45).

Sur le plan économique enfin, le titre foncier a favorisé la capitalisation et la marchandisation du sol, notamment dans les espaces urbains et les régions agricoles du Sud, bien que cette dynamique soit restée limitée à l'échelle nationale en raison du faible maillage cadastral et du poids persistant des régimes coutumiers (P. Lavigne Delville, 2010, p. 27). Entre 1924 et 1960, le titre foncier a ainsi contribué à redessiner l'espace tchadien en renforçant les clivages territoriaux et en recomposant les rapports sociaux autour de la terre.

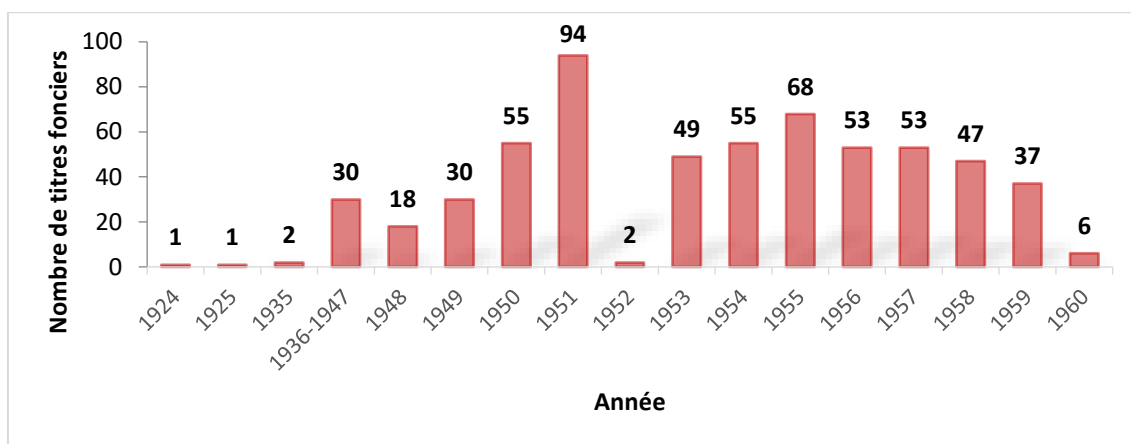
2.1.4. Analyse quantitative : une faible production de titres fonciers

L'année 1924 constitue une étape déterminante dans l'histoire foncière du Tchad avec la première immatriculation réalisée sous l'administration de l'Afrique Équatoriale Française (AEF), dont le siège était établi à Brazzaville. Entre 1924 et l'indépendance de 1960, seuls 601 titres fonciers furent enregistrés, dont un ultérieurement annulé. Ce volume limité traduit à la fois la portée restreinte de la politique foncière coloniale, l'inadéquation d'un dispositif juridique importé et la persistance de structures coutumières solidement ancrées dans la gestion du territoire.

Considéré comme un territoire enclavé et peu rentable, le Tchad bénéficiait d'un investissement administratif modeste. Le régime foncier colonial visait surtout à sécuriser les intérêts administratifs, missionnaires et commerciaux, sans réelle prise en compte des pratiques agropastorales locales. L'exigence de « mise en valeur » pour accéder au titre foncier, définie selon des critères productivistes, a ainsi exclu une grande partie des communautés rurales dont les systèmes reposaient sur la jachère et la mobilité pastorale. Dans ce contexte, la légitimité foncière demeurait largement fondée sur les régulations coutumières, tandis que le dispositif colonial restait socialement peu approprié (É. Le Bris, É. Le Roy et P. Mathieu, 1991, p. 67).

Les archives du premier livre foncier indiquent que le premier titre fut délivré le 2 septembre 1924 à la Compagnie Française de l'Ouhamé et de la Nana, à Béhagle (ancien poste de Laï, Moyen Logone). Le second fut établi en 1925, puis les titres suivants n'apparurent qu'en 1935, révélant la lente diffusion du système. L'évolution annuelle des immatriculations entre 1924 et 1960 reste globalement irrégulière. Les premières décennies (1924-1935) sont marquées par une activité quasi inexistante, signe du caractère embryonnaire du dispositif colonial. Une progression modérée s'observe entre 1936 et 1947, correspondant aux premières tentatives d'organisation administrative du domaine foncier.

À partir de 1948, la délivrance des titres s'intensifie et atteint un pic en 1951 avec 94 immatriculations, traduisant l'essor urbain et le renforcement des structures administratives coloniales (J.-P. Chauveau, 2000, p. 97). Par la suite, la dynamique demeure fluctuante mais relativement soutenue jusqu'en 1958, avant de connaître un net ralentissement en 1959 et 1960, dans un contexte marqué par les recompositions politiques précédant l'indépendance (L. Cotula, 2007, p. 34).



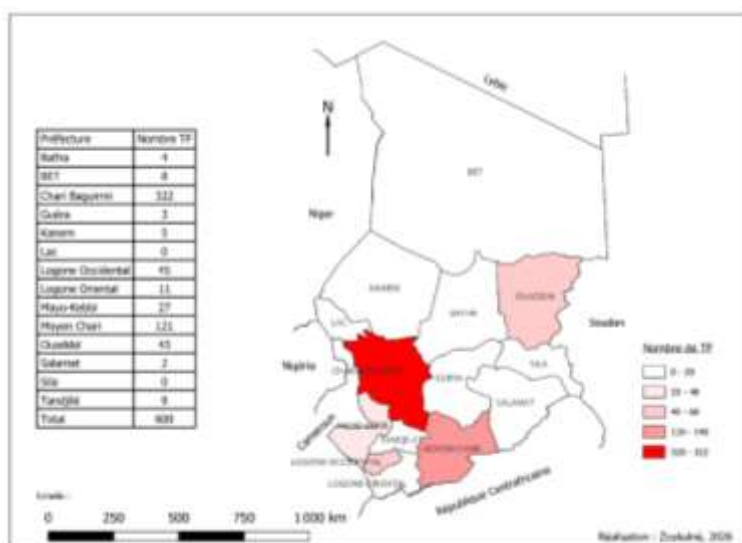
Source : Service National de Conservation Foncière

Figure 2: Nombre de titres fonciers établis par année (1924- 1960)

La figure 2 met en évidence une forte concentration des titres fonciers enregistrés avant 1961 dans la préfecture du Chari-Baguirmi, qui en totalise 322, dont 311 à Fort-Lamy (actuelle N'Djamena), confirmant le rôle structurant de la capitale coloniale dans le système foncier (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 1996, p. 54 ; P. Lavigne Delville, 2010, p. 27).

Cette polarisation urbaine reflète l'orientation administrative et économique du régime foncier colonial, les immatriculations étant majoritairement réalisées dans les centres sous contrôle direct de l'État (J.-P. Chauveau, 2000, p. 96 ; C. Lund, 1998, p. 87). Le Moyen-Chari (121 titres) et le Logone Occidental (45 titres) traduisent une dynamique plus marquée au Sud, tandis que l'Ouaddaï (43) et le Mayo-Kebbi (27) présentent des niveaux intermédiaires liés aux implantations missionnaires et administratives (C. Lund et T.A. Benjaminsen, 2003, p. 7). À l'inverse, les régions sahéliennes et sahariennes demeurent marginales, voire exclues, en raison de la faible présence institutionnelle et du poids des régulations coutumières (É. Le Bris, É. Le Roy et P. Mathieu, 1991, p. 67).

Dans l'ensemble, ces données révèlent une forte inégalité territoriale et le caractère sélectif de l'immatriculation coloniale, centrée sur les espaces urbanisés et méridionaux, au détriment des zones rurales et septentrionales, une configuration dont les effets se prolongent dans les pratiques postcoloniales.



Source : Service national de la Conservation Foncière

Figure 3 : Répartition de titres fonciers établis par préfecture (1924- 1960)
2.2. État postcolonial et la nationalisation du domaine foncier (1961-1990)

À l'issue de l'accession du Tchad à la souveraineté nationale en 1960, le pays se trouve confronté à un système foncier hybride résultant de la coexistence du droit coutumier, profondément enraciné dans les pratiques locales, et du droit colonial, imposé par l'administration française. Cette dualité normative, héritée de la période coloniale, engendre des tensions dans la gestion et la régulation du foncier. Dans une perspective de construction étatique et de maîtrise territoriale, les autorités postindépendance manifestent une volonté de centraliser le pouvoir foncier et de réaffirmer la prééminence de l'État sur l'ensemble des terres nationales.

2.2.1. Ambition politique : la recentralisation du pouvoir foncier et la réappropriation des ressources foncières

La volonté politique de centraliser la gestion foncière et de réaffirmer la souveraineté étatique s'est traduite par l'adoption de la loi n°23 du 22 juillet 1967, qui nationalise le sol et consacre l'État comme unique détenteur du domaine national. Le titre foncier y est redéfini comme une concession perpétuelle et inaliénable, subordonnée à l'autorité publique, dans une logique de consolidation du pouvoir central et de maîtrise territoriale (D. Houdeingar, 2009, p. 3).

Malgré cette réforme, la dualité héritée de la période coloniale persiste, opposant régimes formel et coutumier. Les dispositifs administratifs encadrant l'accès à la terre ont ainsi renforcé les inégalités, les populations rurales demeurant largement inscrites dans les normes coutumières tandis que les élites urbaines mobilisent les mécanismes formels de sécurisation (J.-P. Chauveau, 2000, p. 96 ; P. Lavigne Delville, 1998, p. 41). La lourdeur des procédures, les coûts élevés et la faiblesse institutionnelle hors de N'Djamena limitent par ailleurs la diffusion du titre, favorisant l'informalité et les conflits latents. Dans ce contexte, le titre foncier fonctionne autant comme instrument juridique que comme marqueur de distinction sociale au sein des élites urbaines et administratives (É. Le Bris, É. Le Roy et P. Mathieu, 1991, p. 84 ; L. Cotula, 2007, p. 23).

2.2.2. Pratiques et continuités coloniales

Malgré la rhétorique de rupture et de souveraineté postindépendance, l'analyse des pratiques administratives révèle une forte continuité avec les dispositifs coloniaux. Le régime foncier instauré après 1960 s'inscrit dans le prolongement du système d'immatriculation hérité du décret du 24 juillet 1906, qui demeure la base procédurale du droit tchadien et fonde la loi n°23 du 22 juillet 1967 relative au domaine national (B.B. Djikoloum, 2004, p. 41 ; P. Lavigne Delville, 2010, p. 27 ; J.-P. Chauveau, 2000, p. 96).

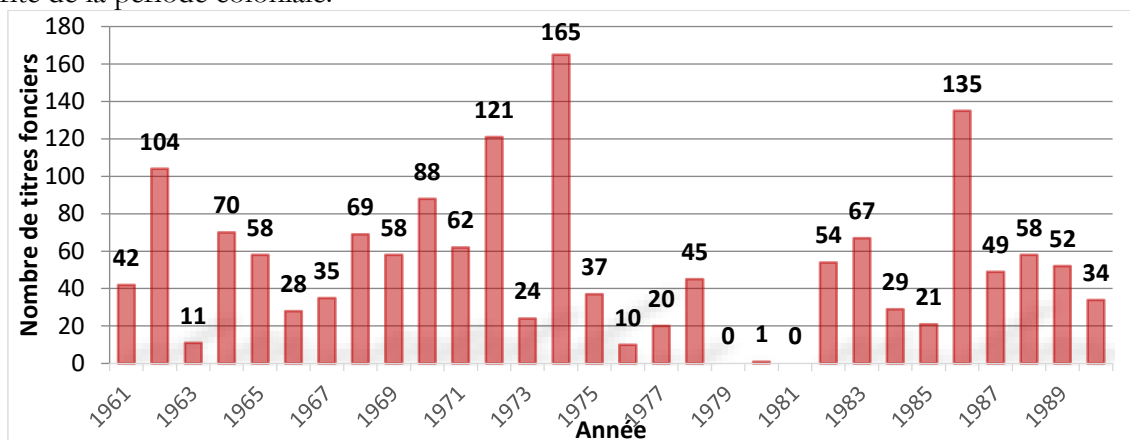
Cette continuité se manifeste par le maintien d'un dualisme foncier structurel : malgré l'affirmation de l'unité du domaine national, les régimes coutumiers continuent d'encadrer l'essentiel des pratiques foncières, notamment en milieu rural (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 1996, p.54 ; C. Lund, 1998, p. 87). La complexité et le coût de l'immatriculation en limitent l'accès aux milieux urbains et aux groupes dotés de ressources économiques et administratives (P. Zoukalné, 2011, p.74 ; J.-P. Chauveau, M. Le Pape et J.-P. Olivier de Sardan, 2001, p. 38).

Par ailleurs, les mécanismes d'expropriation prolongent la logique d'un État propriétaire suprême, au détriment de droits coutumiers juridiquement fragiles. Sur le plan institutionnel, la centralisation de l'administration foncière à N'Djamena, combinée à des ressources limitées, favorise une gestion de facto assurée par les autorités locales, dans la continuité des pratiques héritées. Le régime postcolonial reconduit ainsi, sous des formes renouvelées, la dichotomie entre droit écrit urbain et pratiques coutumières rurales, qui structure encore les inégalités d'accès à la sécurité foncière au Tchad.

2.2.3. Cartographie quantitative de titres fonciers

L'analyse quantitative des titres fonciers délivrés entre 1961 et 1990 confirme une centralisation effective mais spatialement restreinte du système d'immatriculation. Les données de la Conservation foncière montrent que le volume total demeure très faible à l'échelle nationale. La figure correspondante (figure 4) met en évidence une évolution irrégulière du processus, avec seulement 1 547 titres délivrés en trente ans et une forte concentration à N'Djamena (77 %). Ces

résultats soulignent le caractère limité et sélectif de la mise en œuvre du régime foncier moderne hérité de la période coloniale.



Source : Service National de Conservation Foncière

Figure 4 : Nombre de titres fonciers établis par année (1961- 1990)

L'analyse de la figure 4 montre que durant la première décennie postindépendance (1961-1970), la délivrance des titres reste modérée mais relativement régulière, avec une moyenne d'environ 65 titres par an, marquée par un pic en 1962 et une reprise en 1970. Cette dynamique traduit les premiers efforts d'organisation du service foncier, malgré la dépendance aux cadres coloniaux et l'appropriation progressive du dispositif par les nouvelles administrations.

La période 1971-1975 se caractérise par une forte instabilité : après des niveaux élevés en 1972 et 1974, la chute observée en 1975 reflète les effets des réorganisations administratives liées à la nationalisation foncière et à la centralisation des procédures à N'Djaména. Entre 1976 et 1981, l'activité connaît un net ralentissement, certaines années n'enregistrant aucun titre, dans un contexte marqué par la guerre civile et la désorganisation de l'appareil administratif.

La reprise amorcée à partir de 1982 témoigne d'un regain institutionnel, illustré par les hausses de 1986 et 1988, sans toutefois inverser les contraintes structurelles persistantes, notamment la centralisation des services, le coût des procédures et la faible diffusion du droit écrit. Dans l'ensemble, ces évolutions confirment la lenteur et la fragilité de la formalisation foncière au Tchad, largement confinée aux milieux urbains et coexistant durablement avec les régimes coutumiers dominants.

Quant à la figure 5, elle met en évidence une forte concentration spatiale des titres fonciers délivrés entre 1961 et 1990. La préfecture du Chari-Baguirmi totalise à elle seule 1 206 titres, soit environ 78 % du total national, dont 1 190 localisés à N'Djaména. Cette prédominance traduit la centralisation des services domaniaux et le rôle croissant de la capitale comme principal centre administratif, économique et décisionnel du pays. Les autres préfectures enregistrent des volumes nettement plus faibles, révélant une forte inégalité territoriale. Les régions méridionales, plus peuplées et à vocation agricole, présentent des niveaux relativement plus élevés, notamment le Moyen-Chari (128 titres), le Logone Occidental (73) et le Mayo-Kebbi (44), en lien avec la présence de centres urbains secondaires comme Moundou, Sarh et Bongor.

À l'inverse, les régions sahéliennes et sahariennes restent marginales dans le processus d'immatriculation, avec des volumes très faibles au Batha, au Borkou-Ennedi-Tibesti, au Kanem et au Lac, tandis qu'aucun titre n'est enregistré dans le Sila. Cette situation s'explique par la faible implantation de l'administration foncière, la mobilité pastorale et la prédominance des régulations coutumières. Les préfectures du Centre et de l'Est présentent enfin des niveaux modestes, généralement liés à quelques noyaux urbains ou à des opérations ponctuelles d'aménagement.

Source : Service National de la Conservation Foncière

Figure 5 : Répartition de titres fonciers établis par préfecture (1961- 1990)

Dans son ensemble, la distribution spatiale des titres fonciers pour la période 1961-1990 met en relief une forte polarisation urbaine et administrative du régime domaniale tchadien. La concentration des institutions à N'Djamena, combinée à la lourdeur des démarches et aux coûts élevés d'immatriculation, a restreint l'accès au titre foncier à une minorité urbaine privilégiée. Ce déséquilibre a contribué à maintenir la prédominance du droit coutumier dans les zones rurales, consolidant la dualité entre droit formel et pratiques traditionnelles dans la gestion foncière du pays.

2.3. Libéralisation, conflits et informalité généralisée (1991- 2012)

La période qui s'étend du début des années 1990 à 2012 marque un tournant critique dans la gestion du foncier au Tchad. Sous l'effet combiné des ajustements structurels, d'une libéralisation économique rapide et d'une instabilité politique persistante, le régime foncier a été le théâtre d'une profonde mutation, caractérisée par une informalité massive et une multiplication des conflits.

2.3.1. Contexte politique et économique

L'ouverture politique des années 1990, marquée par le pluralisme et la Constitution de 1996, s'accompagne d'une redéfinition du rôle de l'État. Sous l'effet des programmes d'ajustement structurel, les pouvoirs publics se désengagent progressivement de la gestion foncière, favorisant la libéralisation des transactions souvent en dehors des cadres juridiques formels (G. Magrin, 2001, p.143 ; P. Lavigne Delville, 2010, p.32).

Cette évolution n'aboutit pas à une sécurisation des droits, mais accentue les tensions autour de l'accès à la terre. L'essor d'un marché foncier concurrentiel, particulièrement dans les périphéries urbaines, profite surtout aux acteurs disposant de ressources économiques et politiques, tandis que les communautés locales voient leurs droits fragilisés (L. Cotula, 2007, p.34 ; J.-P. Chauveau, 2000, p.97).

Parallèlement, l'affaiblissement des institutions foncières et l'absence d'un cadastre opérationnel favorisent la multiplication de transactions informelles. Dans les villes, l'accès au sol repose largement sur des documents non reconnus juridiquement, tels que des actes de vente manuscrits ou des attestations délivrées par des autorités locales, révélant l'écart croissant entre les pratiques foncières et le cadre légal.

2.3.2. Conflits fonciers et crise de légitimité du titre foncier

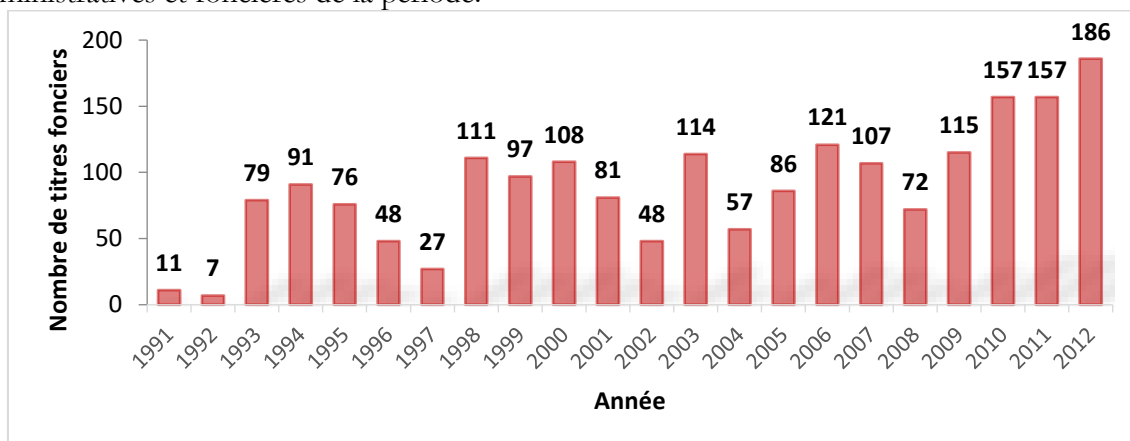
La libéralisation foncière s'accompagne d'une intensification des contestations autour de la propriété du sol, dans un contexte marqué par la coexistence instable de trois groupes : détenteurs coutumiers revendiquant des droits historiques, occupants de longue date sans titres légaux et titulaires de titres formels, souvent issus des élites politico-administratives. Cette superposition normative alimente une crise durable de légitimité du titre foncier, dont la valeur est fréquemment

contestée lorsque les procédures d'attribution sont perçues comme irrégulières (P. Lavigne Delville, 2010, p. 25 ; C. Lund, 1998, p. 94).

À N'Djaména et dans ses périphéries, notamment à Walia, Toukra ou Gassi, des conflits récurrents opposent riverains et acquéreurs munis de titres délivrés après des lotissements contestés, souvent sur des parcelles antérieurement cédées de manière informelle. L'extension urbaine sur les terres agricoles a également provoqué des tensions, les exploitants se trouvant parfois dépossédés sans compensation. Des décisions judiciaires contradictoires accentuent l'incertitude juridique et nourrissent un sentiment d'injustice, révélant une érosion de la confiance envers l'État, dont les dispositifs de régulation apparaissent fragilisés. Dans ce contexte, le titre foncier tend à devenir autant un objet de contestation qu'un instrument de sécurisation.

2.3.3. Données et tendances spatiales

Les données disponibles indiquent que 1 959 titres fonciers ont été délivrés entre 1991 et 2012, dont trois ont ensuite été fusionnés, portant le total effectif à 1 956. Cette progression témoigne du rôle croissant de la régulation formelle dans un contexte de montée des enjeux fonciers, particulièrement en milieu urbain. La figure 6 met en évidence une évolution globalement ascendante du nombre de titres délivrés, malgré des fluctuations liées aux dynamiques administratives et foncières de la période.

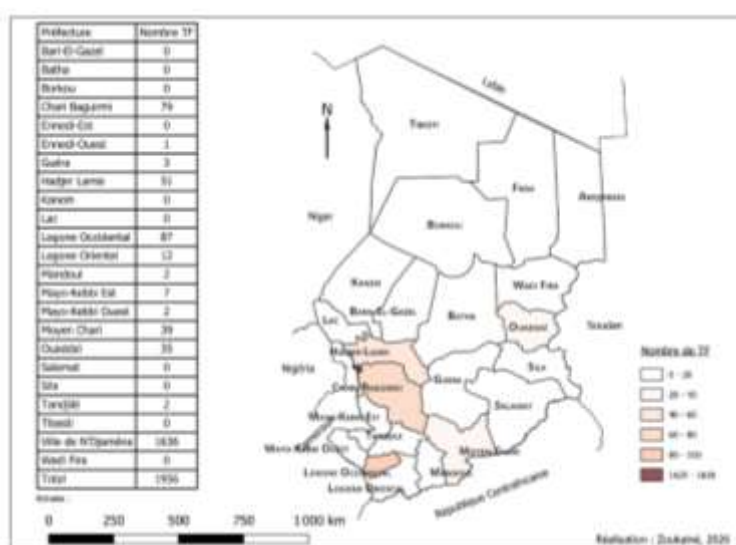


Source : Service National de la Conservation Foncière

Figure 6: Nombre de titres fonciers établis par année (1991- 2012)

Au début des années 1990, la délivrance des titres fonciers demeure très faible, avec seulement 11 titres en 1991 et 7 en 1992, traduisant les limites d'un appareil administratif encore fragile. À partir de 1993, une progression s'amorce, avec 79 titres en 1993 et atteignant 91 titres en 1994, témoignant une consolidation progressive des services fonciers. Après un ralentissement en 1996–1997, la dynamique repart à la hausse à partir de 1998 et se maintient durant les années 2000, avec une production relativement stable oscillant entre 80 et 120 titres par an. La croissance s'accroît à partir de 2008 et atteint un maximum en 2012 avec 186 titres délivrés, reflétant l'intensification du processus de formalisation sous l'effet de la pression urbaine, d'une demande accrue de sécurisation foncière et de l'amélioration des dispositifs administratifs.

L'analyse spatiale confirme cependant une forte concentration territoriale. N'Djaména totalise à elle seule 1 636 titres, illustrant le rôle central du marché foncier urbain et la présence dominante des institutions administratives. Quelques provinces, comme le Logone Occidental, le Chari-Baguirmi ou le Hadjer Lamis, enregistrent des volumes secondaires, tandis qu'une grande partie du territoire national demeure marginalisée, avec des niveaux très faibles ou inexistantes d'immatriculation (figure 7). Cette distribution inégale souligne le caractère urbain et sélectif de la formalisation foncière au Tchad.



Source : Service National de la Conservation Foncière

Figure 7 : Répartition de titres fonciers par provinces (1991-2012)

Dans l'ensemble, la répartition spatiale de titres fonciers se dessine à travers ces données est marquée par un dualisme fort : d'un côté, une formalisation massivement urbaine et centralisée autour de N'Djaména ; de l'autre, une marginalisation manifeste des espaces périphériques et sahéliens, où les pratiques coutumières et les contraintes d'accès aux administrations limitent la production de titres formels. Cette distribution souligne la nécessité d'un rééquilibrage territorial des services fonciers pour réduire les disparités régionales en matière de sécurisation des droits.

2.3.4. Vers une privatisation du foncier ?

Dans le contexte d'ouverture économique engagé depuis les années 1990, le cadre juridique hérité de la période postcoloniale, notamment la loi n°24 de 1967, fait l'objet d'une réinterprétation marquée par les logiques de libéralisation. Initialement conçue pour sécuriser les droits par l'immatriculation, cette norme s'inscrit progressivement dans une dynamique où la terre est envisagée comme un actif valorisable, conformément aux évolutions observées dans plusieurs pays africains (P. Lavigne Delville, 1998, p. 41 ; É. Le Bris, É. Le Roy et P. Mathieu, 1991, p. 67).

Dans ce contexte, le titre foncier dépasse sa fonction de garantie juridique pour devenir un instrument d'accumulation économique, mobilisé comme garantie bancaire, support spéculatif ou marqueur de distinction sociale (H. De Soto, 2000, p. 48). Cette évolution favorise une privatisation croissante de l'accès au sol, où l'obtention du titre dépend davantage des ressources financières et relationnelles que de la conformité juridique (J.-P. Chauveau et J.-P. Colin, 2010, p. 63).

Le recul relatif de l'État dans ses fonctions de contrôle et de régulation renforce la concurrence pour l'accès à la terre et facilite l'appropriation de parcelles stratégiques par certaines élites, accentuant les inégalités territoriales et sociales (P. Sougnabé, B. Gonné et F. Ngana, 2011, p. 53 ; T.A. Benjaminsen et al., 2008, pp. 31-32). À l'aube des années 2010, le système foncier tchadien demeure ainsi marqué par une dualité persistante entre droit formel et pratiques informelles, faisant du titre foncier à la fois un instrument de reconnaissance légale, un symbole de pouvoir et une source de tensions.

2.4. Tentatives de réforme et défis persistants (2013-2024)

La période 2013-2024 est marquée par une reconnaissance accrue des défaillances du système foncier tchadien et par une série d'initiatives visant à le réformer. Sous l'impulsion de partenaires techniques et financiers, et dans un contexte de recherche de stabilité socio-économique, l'État a engagé des processus de modernisation et de révision législative. Cependant, ces efforts se heurtent à des blocages structurels profonds, limitant leur portée et perpétuant des inégalités d'accès à la terre formellement sécurisée.

2.4.1. Réformes institutionnelles et modernisation de la gestion foncière

Face à la complexité et à l'opacité du système, plusieurs projets ont été lancés pour rationaliser et moderniser la gestion foncière.

➤ Initiatives ponctuelles de réforme foncière

Parmi les initiatives récentes figure l'expérimentation d'un « cadastre de proximité » lancée en 2012 dans certains quartiers de N'Djaména, visant à rapprocher l'administration foncière des citoyens et à simplifier l'enregistrement des droits (Banque mondiale, 2015, p. 35). Cette opération a permis de constituer une base d'informations foncières utile à la sécurisation des droits et à l'administration fiscale, mais elle n'a pas été pérennisée en raison de contraintes organisationnelles et budgétaires. Parallèlement, des initiatives soutenues par des partenaires techniques ont cherché à améliorer la transparence et la production de données foncières. Dans cette perspective, l'Observatoire du foncier au Tchad (OFT), mis en place avec l'appui de la coopération française et opérationnel depuis 2003, vise à renforcer la connaissance et les capacités nationales en matière de gouvernance foncière. Il mène notamment des actions de formation en collaboration avec le Département de Géographie de l'Université du Tchad, tandis qu'un projet de loi visant à lui conférer une personnalité juridique et une autonomie financière est en cours d'examen au niveau du Gouvernement.

➤ Numérisation des procédures

Dans le cadre des réformes récentes, la numérisation s'impose comme un levier central de modernisation de la gestion foncière. L'introduction de la plateforme de Gestion informatisée des revenus des affaires foncières (GIRAF) en 2013, suivie du système « e-Conservation » en 2023, marque des avancées importantes dans la dématérialisation des procédures. Conçue comme un guichet unique de dépôt et de suivi des dossiers, l'application GIRAF a initialement amélioré la traçabilité et la fluidité du traitement administratif entre 2013 et 2017. Son fonctionnement s'est toutefois progressivement dégradé jusqu'à son arrêt en 2021, notamment à la suite de la séparation institutionnelle entre les services des Domaines et du Cadastre. Sa relance en 2023 au sein du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MATUH) n'a pas encore permis de rétablir pleinement son efficacité.

La plateforme « e-Conservation », mise en œuvre à la Direction Générale des Domaines du Ministère des Finances, constitue une version améliorée visant à accélérer le traitement des dossiers et à sécuriser la conservation numérique des actes. Si cet outil répond en partie aux attentes en matière de rapidité et de fiabilité documentaire, son efficacité reste conditionnée à l'interconnexion avec les autres institutions impliquées dans la gestion foncière, notamment le Cadastre, les Mairies, la Justice et les offices notariaux, ainsi qu'à son extension aux services déconcentrés.

➤ Création de quatre services provinciaux de conservation foncière

Dans la perspective d'un rééquilibrage territorial de l'administration foncière et d'un rapprochement des services publics des usagers, l'État tchadien a créé quatre services provinciaux de conservation foncière par le décret n°883/PCMT/PMT/MFB/2021 du 21 novembre 2021. Cette réforme s'inscrit dans les efforts de modernisation engagés depuis 2013 pour corriger la forte centralisation du système d'immatriculation, longtemps concentré à N'Djaména.

Jusqu'alors, l'ancrage quasi exclusif de la Conservation foncière dans la capitale limitait l'accès au titre pour les populations des provinces, en raison de l'éloignement géographique, des coûts de déplacement et de la lourdeur des procédures. La création de services provinciaux vise ainsi à déconcentrer l'enregistrement et la conservation des droits immobiliers, tout en améliorant la célérité et la fiabilité du traitement des dossiers dans un contexte de multiplication des litiges fonciers.

Opérationnels depuis 2022, ces services sont chargés de l'instruction des actes soumis à publicité foncière, de la mise à jour des registres et de la conservation des archives au niveau local. Toutefois, l'efficacité de cette réforme demeure conditionnée par les moyens humains, techniques et budgétaires disponibles, ainsi que par l'articulation avec les autres institutions de la chaîne foncière.

Sans un renforcement réel des capacités et une meilleure coordination institutionnelle, la déconcentration administrative risque de rester largement formelle.

➤ Réformes du cadre législatif : une volonté d'harmonisation

Sur le plan normatif, les autorités tchadiennes affichent la volonté d'aligner progressivement le cadre législatif national sur les référentiels internationaux de gouvernance foncière, notamment les Directives volontaires de la FAO et le Cadre et lignes directrices de l'Union africaine (FAO, 2012, p. 6 ; Union Africaine, 2010, p. 12). Ces instruments promeuvent des systèmes plus transparents et inclusifs, fondés sur la reconnaissance des droits coutumiers, la protection des groupes vulnérables et la participation des acteurs locaux. Toutefois, leur mise en œuvre reste inégale dans les dispositifs réglementaires et les pratiques administratives.

Dans ce contexte, le processus d'élaboration de la Politique foncière nationale du Tchad (PFNT), lancé en 2022 et piloté par un comité multi-acteurs, associe administrations, société civile et partenaires techniques, dont la FAO, OXFAM, Kadaster International et les Pays-Bas. Il a abouti à un document stratégique articulant orientations politiques et modalités d'action autour de plusieurs axes structurants de la réforme foncière. À ce stade, le texte demeure en examen gouvernemental. S'il traduit une volonté de modernisation institutionnelle, les délais observés reflètent aussi la sensibilité politique de la question foncière et les difficultés à concilier réforme juridique, intérêts institutionnels et rapports de pouvoir liés à l'accès et au contrôle de la terre.

2.4.2. Limites et blocages structurels

Malgré ces réformes, le système foncier demeure entravé par des problèmes structurels persistants, notamment la lenteur administrative, la corruption, les inégalités et la méfiance sociale.

➤ Lenteur administrative, corruption et inaccessibilité financière du titre

La complexité des procédures administratives liées à l'immatriculation foncière se traduit par des délais particulièrement longs, pouvant s'étendre sur plusieurs années. Cette lenteur administrative décourage de nombreux requérants, notamment ceux disposant de ressources financières et de capacités de suivi limitées, et reflète les faiblesses structurelles d'un appareil institutionnel insuffisamment modernisé (P. Zoukalné, 2011, p. 66).

Ces dysfonctionnements favorisent la prolifération de pratiques informelles. Les lenteurs bureaucratiques ouvrent la voie à des paiements illicites et à des arrangements négociés impliquant autorités coutumières, intermédiaires administratifs ou réseaux locaux, afin de contourner les rigidités du système formel (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 1996, pp.83-100 ; P. Lavigne Delville, 1998, pp.72-80 ; J.-P. Chauveau, 2000, pp.102-110). Par ailleurs, l'accumulation des frais officiels et non officiels constitue un obstacle majeur pour une grande partie des ménages. Le coût global des procédures limite ainsi l'accès à la propriété formelle aux groupes les plus favorisés, renforçant les inégalités sociales dans l'accès sécurisé à la terre.

➤ Inégalités persistantes entre centre et périphérie

La répartition spatiale de l'immatriculation foncière au Tchad met en évidence de fortes disparités territoriales. Les initiatives de modernisation et les investissements publics restent largement concentrés à N'Djaména et dans quelques centres urbains comme Moundou, Abéché ou Sarh, traduisant des priorités institutionnelles orientées vers les espaces stratégiques sur les plans politique et économique (T. Dahou et A. Ndiaye, 2009, p. 18).

À l'inverse, les zones rurales et périphériques, où dominent encore les régulations coutumières, demeurent faiblement intégrées au système formel en raison du déficit d'infrastructures administratives et de la faible présence des services déconcentrés (P. Lavigne Delville, 2010, p. 29 ; L. Cotula, 2007, p. 34).

Cette configuration renforce un dualisme foncier marqué entre centres urbains dotés d'outils de formalisation et vastes régions rurales régies par des normes endogènes. Elle accentue les vulnérabilités foncières et alimente des inégalités socio-spatiales persistantes dans l'accès sécurisé à la terre (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 2013, p. 72).

➤ Méfiance sociale envers les institutions foncières

L'héritage des politiques domaniales, longtemps associées à des pratiques de dépossession et à un exercice centralisé de l'autorité, alimente une méfiance durable envers l'administration foncière. Dans de nombreux contextes ruraux, cette mémoire historique influe sur la perception des instruments juridiques contemporains, souvent envisagés moins comme des garanties que comme des vecteurs potentiels d'intervention étatique dans les terres communautaires (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 2013, p. 68 ; P. Lavigne Delville, 1998, p. 43).

Dans ce cadre, le titre foncier n'est pas toujours perçu comme un outil de sécurisation, mais parfois comme un instrument de contrôle favorisant la fiscalisation ou la redistribution au profit d'acteurs influents, perception nourrie par des litiges et expropriations contestées (P. Lavigne Delville, 1998, p. 44). Face à cette défiance, de nombreux acteurs ruraux privilégient les régulations coutumières et les arrangements informels, jugés plus accessibles et socialement légitimes. Ces pratiques, largement documentées dans les contextes sahéliens, témoignent de la coexistence durable entre dispositifs étatiques et systèmes endogènes de gestion foncière (É. Le Roy, A. Karsenty et A. Bertrand, 1996, p. 72).

2.4.3. Tendances majeures issues des données existantes

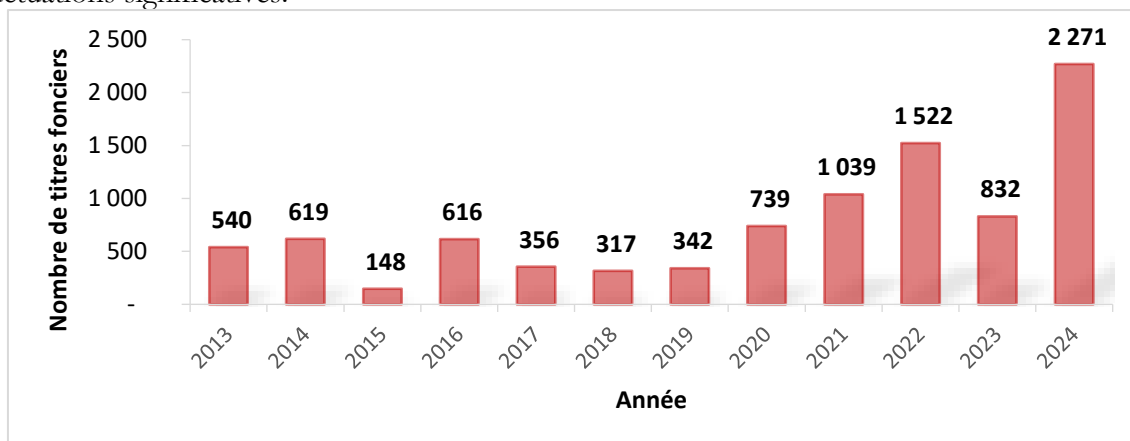
Les données recueillies auprès du service national et des quatre services provinciaux de la Conservation foncière indiquent que 9 533 titres foncières ont été établis entre 2013 et 2024. Toutefois, 193 titres dont 192 à N'Djaména et un à Abéché ne peuvent être considérés comme valides faute de transcription dans les registres de propriété, condition indispensable à leur opposabilité juridique. Le nombre de titres effectivement valides s'élève ainsi à 9 340.

Malgré le caractère partiel des informations disponibles, leur analyse met en évidence plusieurs dynamiques structurantes dans l'évolution de la production des titres foncières au cours de cette période.

➤ Croissance modérée du nombre de titres depuis 2013

On observe une croissance modérée du nombre de titres délivrés depuis 2013. Cette augmentation, si elle témoigne d'une certaine dynamique, reste faible au regard des besoins d'une population en croissance et d'une urbanisation rapide. Elle indique que les réformes n'ont pas encore réussi à démocratiser massivement l'accès à la propriété foncière formelle.

La figure 8 ci-après, illustre l'évolution annuelle du nombre de titres foncières établis entre 2013 et 2024. L'analyse met en évidence une trajectoire globalement ascendante, bien que marquée par des fluctuations significatives.



Source : Services National et Provinciaux de la Conservation Foncière

Figure 8 : Nombre de titres foncières établis par année (2013- 2024)

Entre 2013 et 2019, la délivrance des titres foncières présente une dynamique irrégulière et relativement modérée. Après 540 titres en 2013 et 619 en 2014, l'année 2015 enregistre une chute marquée (148 titres), avant une reprise en 2016 (616). La période 2017–2019 se caractérise ensuite

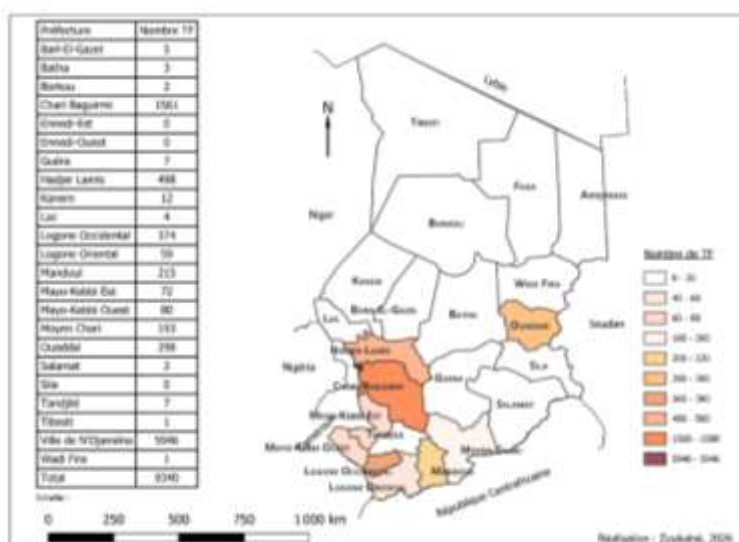
par une stabilisation à des niveaux plus faibles, entre 317 et 356 titres, traduisant une capacité institutionnelle encore limitée.

À partir de 2020, la tendance devient nettement ascendante, avec 739 titres en 2020, 1 039 en 2021 et 1 522 en 2022, évolution liée aux réformes engagées, à la numérisation partielle des procédures et à la demande croissante de sécurisation foncière dans un contexte d'urbanisation rapide. Après un léger recul en 2023 (832 titres), l'année 2024 marque un pic historique avec 2 271 titres délivrés, suggérant une intensification notable de la formalisation foncière.

Dans l'ensemble, la figure révèle une mutation progressive du rythme de production des titres fonciers : d'un régime initialement fluctuant et modeste à une phase récente d'expansion rapide. Toutefois, au-delà de la croissance quantitative, l'enjeu demeure la qualité de la sécurisation produite, sa répartition territoriale et son accessibilité sociale, éléments déterminants pour apprécier l'impact réel de cette dynamique sur la gouvernance foncière nationale.

- Spatialisation : concentration toujours urbaine, notamment à N'Djaména, Moundou, Abéché

La spatialisation de la délivrance des titres (figure 9) confirme leur forte concentration en milieu urbain. Sur les 9 340 titres valides recensés, la province de N'Djaména en totalise à elle seule 5 946, soit plus de la moitié du volume national. Cette prépondérance souligne le rôle central de la capitale dans la formalisation foncière, sous l'effet conjugué de la pression urbaine, de l'intensité des transactions immobilières et de la concentration des administrations domaniales et cadastrales.



Source : Services National et Provinciaux de la Conservation Foncière

Figure 9: Répartition de titres fonciers établis par provinces (2013- 2024)

Un second groupe de provinces présente des volumes intermédiaires, notamment le Chari-Baguirmi (1 561 titres), le Hadjer-Lamis (498), le Logone Occidental (374) et l'Ouaddaï (298). Ces territoires correspondent à des zones périurbaines ou à des centres régionaux où la demande de sécurisation foncière s'est progressivement affirmée sous l'effet de l'urbanisation.

À l'inverse, plusieurs provinces, telles que le Borkou, le Batha, le Salamat, le Sila, le Tibesti ou le Wadi Fira, enregistrent des volumes très faibles, traduisant la prédominance des régulations coutumières, la faiblesse des infrastructures administratives et le caractère rural ou pastoral de ces espaces.

Dans l'ensemble, cette distribution révèle une forte polarisation spatiale de la formalisation foncière, concentrée autour de la capitale et de quelques pôles régionaux, soulignant les déséquilibres territoriaux persistants dans l'accès au titre foncier et la nécessité d'une politique de déploiement plus équitable des services de conservation foncière à l'échelle nationale.

- Hypothèse d'un « titre foncier de façade » : outil de légitimation plus que d'accès équitable

Au-delà des données quantitatives, une lecture qualitative conduit à formuler l'hypothèse d'un « titre foncier de façade » au Tchad. Celui-ci ne remplit pas toujours sa fonction de sécurisation juridique, mais s'inscrit souvent dans des logiques de reconnaissance sociale et de légitimation politique.

Dans cette perspective, le titre apparaît moins comme un instrument d'égalisation des droits que comme un marqueur de distinction, conférant à son détenteur un capital symbolique et institutionnel et facilitant l'accès aux circuits formels de l'économie urbaine, notamment au crédit et aux transactions immobilières. Il peut également servir à régulariser a posteriori des situations contestées, en conférant une légalité formelle à des appropriations issues de rapports de force inégaux, sans corriger les inégalités d'accès à la terre.

Ainsi, le titre foncier tend à fonctionner davantage comme un instrument de légitimation que comme un vecteur d'accès équitable. Sa portée reste socialement différenciée, la sécurisation effective reposant encore largement, pour les groupes modestes, sur des régulations coutumières et informelles. Cette hypothèse invite dès lors à interroger la capacité du système actuel à produire une sécurisation réellement inclusive.

3. Discussion et mise en perspective des résultats

La présente recherche met en perspective ses résultats avec ceux d'études portant sur des problématiques similaires dans le contexte tchadien et dans des espaces voisins, notamment les travaux de Moyelle Kodbaye (2019), Fatoumata Camara (2017) et David Houdeingar (2009). La thèse de Kodbaye offre une lecture macro-juridique du droit privé tchadien, marquée par le dualisme normatif et l'héritage colonial, tandis que Camara analyse, dans le périurbain de Bamako, les modalités d'accès au titre et leurs effets sur les usages du sol. Houdeingar, pour sa part, propose une approche juridique et institutionnelle des politiques foncières à l'échelle subsaharienne.

S'inscrivant dans ce champ, la présente étude adopte une approche géo-historique et quantitative du titre foncier au Tchad, mobilisant des données sur quatre périodes clés afin de mettre en évidence son évolution, d'un instrument de contrôle colonial à un levier de légitimation et de valorisation spéculative, tout en soulignant les fortes inégalités de sa distribution spatiale. Cette mise en perspective permet de structurer la discussion autour de quatre axes principaux.

L'État, acteur central et contradictoire de la politique foncière

L'analyse met en évidence que, de l'après-indépendance à la période contemporaine, l'État tchadien a mobilisé le titre foncier comme un instrument de souveraineté et de régulation territoriale, sans parvenir à en faire un mécanisme garantissant une sécurisation équitable des droits. Cette situation s'inscrit dans la logique de « mimétisme » et de continuité juridique soulignée par Kodbaye, qui met en évidence la reconduction, après l'indépendance, de cadres normatifs hérités de la colonisation. L'examen des lois de 1967 révèle ainsi moins une rupture qu'une adaptation des dispositifs de 1899 et 1906 inspirés du système Torrens, confirmant l'idée d'une « immobilité législative chronique » du droit privé (M. Kodbaye, 2019, p. 224).

Par ailleurs, Houdeingar (2009) décrit l'État africain comme « maître des terres » à travers la formation du domaine national conçu comme levier de développement. Le cas tchadien met toutefois en évidence les limites de cette orientation : la nationalisation n'a pas favorisé une redistribution équilibrée, mais a souvent accompagné des logiques d'appropriation élitaires. La faible diffusion de l'immatriculation, liée à sa complexité et à son coût (D. Houdeingar, 2009, p. 16), ainsi que la forte concentration des titres à N'Djamena, 77 % entre 1961 et 1990 et 63 % entre 2013 et 2024, en illustrent clairement les effets. L'État apparaît ainsi comme un acteur aux capacités limitées, dont les réformes récentes peinent encore à corriger les inégalités qu'a contribué à produire le système foncier.

La question de l'informalité et de la « confusion des normes »

L'étude montre que la généralisation de l'informalité et la coexistence de régimes normatifs concurrents (coutumier, étatique et pratiques documentaires informelles) constituent, depuis les années 1990, un facteur central de la crise foncière. Le fonctionnement du marché parallèle fondé sur les « petits papiers » à N'Djamena rejoint les analyses de Camara à Bamako (2017), qui met en évidence la pluralité des stratégies d'accès au sol combinant recours aux autorités coutumières, réseaux sociaux et procédures administratives, souvent suivies d'une tentative de formalisation par le titre. Dans ce contexte, les « Boulamas » tchadiens remplissent des fonctions proches de celles des intermédiaires coutumiers maliens, illustrant la coexistence de plusieurs registres juridiques dans la régulation foncière.

Cette imbrication normative renvoie au dualisme juridique souligné par Kodbaye (2019, p. 406). Comme dans l'ensemble du droit privé, la coexistence d'un droit écrit moderne et de régulations coutumières orales entretient une insécurité juridique persistante. L'incapacité de l'État à arbitrer durablement entre ces référentiels, illustrée par le phénomène du « titre de façade », apparaît ainsi comme l'une des principales conséquences d'un pluralisme normatif insuffisamment régulé.

L'émergence d'une logique spéculative et la financiarisation du foncier

La notion de « titre de façade » constitue l'un des apports majeurs de l'étude. Elle montre que le titre foncier tend désormais à fonctionner davantage comme un instrument de légitimation sociale, de distinction et d'accès au crédit que comme un mécanisme d'équité foncière. Cette lecture rejoint les conclusions de Camara à Bamako, où les parcelles sont fréquemment mobilisées comme formes de thésaurisation et où les titres concernent majoritairement l'habitat urbain (Camara, 2017, pp. 9, 14). Dans les deux contextes, les acquéreurs sont surtout des citadins (élites, commerçants ou fonctionnaires) pour lesquels le titre constitue à la fois un placement, une garantie financière et un marqueur de statut social.

Par ailleurs, Houdeingar (2009, p. 18) souligne le rôle des contrats et du titre comme garantie d'emprunt dans l'accès au foncier. Les résultats de cette recherche montrent que cette fonction dépasse le cadre marginal et participe d'une transformation structurelle du rapport à la terre. La financiarisation du foncier contribue ainsi à renforcer les inégalités d'accès, à alimenter la défiance sociale et à accroître les tensions autour de la propriété.

La variable spatiale : un marqueur puissant des inégalités

L'apport méthodologique principal de cette étude réside dans le recours systématique aux données quantitatives et à la cartographie pour analyser la dimension spatiale des dynamiques foncières. À la différence de Kodbaye, centré sur l'histoire du droit, et de Houdeingar, orienté vers l'analyse institutionnelle, cette recherche propose une lecture territorialisée fine du phénomène. Si Camara cartographie également la répartition des titres dans le cercle de Kati, l'approche diachronique adoptée ici met en évidence la sédimentation des inégalités spatiales sur le long terme, en montrant la continuité de la concentration des titres de Fort-Lamy (1924-1960) à N'Djamena aujourd'hui. Cette articulation entre temporalité longue et analyse spatiale constitue une contribution originale à la compréhension des déséquilibres territoriaux.

En somme, l'article apporte une contribution substantielle à l'analyse des dynamiques foncières africaines en articulant trois approches complémentaires : une lecture historique inscrite dans la longue durée ; une analyse spatiale et quantitative des inégalités territoriales ; et une analyse des pratiques sociales, enrichie par l'observation participante, qui met en lumière des phénomènes structurants tels que le « titre de façade ». Il montre ainsi que, dans le contexte tchadien, le titre foncier constitue moins un simple instrument juridique qu'un révélateur des rapports de pouvoir et des inégalités socio-spatiales.

Conclusion

L'analyse diachronique du titre foncier au Tchad sur un siècle, depuis la période coloniale jusqu'à la veille des réformes contemporaines, met en lumière la profondeur des héritages institutionnels et la persistance de logiques structurelles qui continuent de façonner l'accès au sol. Entre 1924 et

1960, l'introduction du titre foncier comme instrument central d'administration a imposé une rationalité juridique exogène fondée sur l'individualisation de la propriété et la marginalisation des régimes coutumiers, produisant un espace hiérarchisé dominé par les centres urbains, notamment Fort-Lamy. Le foncier y apparaît à la fois comme un outil de domination et de différenciation sociale.

L'indépendance n'a pas fondamentalement rompu avec cet héritage. La nationalisation de 1967, destinée à affirmer la souveraineté étatique, a prolongé les cadres coloniaux en maintenant le dualisme entre droit écrit et pratiques coutumières. La centralisation institutionnelle, la complexité des procédures et la faible couverture administrative ont limité l'accès au système formel aux élites urbaines, renforçant les inégalités territoriales, comme l'illustre la concentration persistante des immatriculations à N'Djamena.

À partir des années 1990, la libéralisation économique et le retrait progressif de l'État ont accentué la complexité du paysage foncier. Face à l'affaiblissement des institutions publiques, l'essor des marchés fonciers informels, la montée des conflits d'usage et la fragmentation des autorités locales, le foncier est devenu un domaine traversé par de multiples tensions. L'absence d'un dispositif unifié et accessible a conduit à une pluralisation des pratiques, souvent en contradiction avec les normes juridiques formelles, mais profondément ancrées dans les réalités socio-économiques.

Dans cette trajectoire de longue durée, caractérisée par la superposition de régimes normatifs et par les limites des dispositifs officiels à intégrer les pratiques locales, se dégage une constante : le foncier demeure un instrument de pouvoir, un espace de confrontation entre légitimités concurrentes et un révélateur des inégalités territoriales. La prise en compte de ces héritages apparaît essentielle pour éclairer les défis contemporains ainsi que les réformes engagées depuis 2012, qui visent à articuler sécurisation juridique, reconnaissance des droits coutumiers et gouvernance territoriale inclusive. Ainsi, l'histoire foncière tchadienne invite à concevoir les politiques futures non comme de simples dispositifs techniques, mais comme des processus complexes devant concilier justice sociale, pluralisme normatif et renforcement des capacités institutionnelles. Elle ouvre ainsi sur une réflexion plus large relative aux modèles de gouvernance foncière dans les États sahéliens confrontés à des situations de fragilité structurelle.

Références bibliographiques

ADOUM Soumaine et GONDEU Ladiba., 2019, *La problématique de l'accaparement des terres au Tchad*. N'Djaména, CET/CEJP, 55p.

BANQUE MONDIALE., 2015, *Projet de développement urbain et municipal : Rapport d'évaluation*. Washington D.C, Groupe de la Banque Mondiale, 76p.

BARRIERE Olivier, MAHAMAT SALEH IRAM Ousmane et TOGUEYAM IRAM Ivère., 2019, *Mission d'appui méthodologique pour la sécurisation du foncier pastoral en lien avec les activités d'aménagement de l'espace agro-pastoral dans le Moyen Chari et le Mandoul (Tchad)*. Rapport définitif. Paris, Pastor/IRD, 90p.

BENJAMINSEN Tor A., HOLDEN Stein, LUND Christian et SJAASTAD Espen., 2008, « Formalisation of land rights: Some empirical evidence from Mali, Niger and South Africa ». *Land Use Policy*, 26, pp.28–35.

BERINLENGAR Dathol Antoine., 2004, Réaction à la Communication de Abba Danna « Terre, enjeu de pouvoirs et de conflits ». Dans CEFOD/OFT., 2004, *La question foncière au Tchad. Actes du colloque scientifique de N'Djaména, 28 juin au 1^{er} juillet 2004*, pp.137- 140.

CABOT Jean., 1957, « La culture du coton au Tchad ». *Annales de géographie*, t.66, n°358, pp.499-508.

CAMARA Fatoumata., 2017, « Les titres fonciers autour de Bamako : modes d'accès et impacts sur les usages ». *VertigO*, 17(1), 28p.

CHAUVEAU Jean-Pierre et COLIN Jean-Philippe., 2010, « Customary transfers and land sales in Cote d'Ivoire: revisiting the embeddedness issue ». In Colin Jean-Philippe (ed.) et Woodhouse Philip (ed.), *Interpreting land markets in Africa*. Africa, 80 (1), pp.81- 103.

- CHAUVEAU Jean-Pierre, LE PAPE Marc et OLIVIER DE SARDAN Jean-Pierre., 2001, « La pluralité des normes et leurs dynamiques en Afrique : implications pour les politiques publiques », pp.145- 162. Dans WINTER Gérard (coord.). *Inégalités et politiques publiques en Afrique : pluralité des normes et jeux d'acteurs*. Paris : IRD/Karthala, 453p.
- CHAUVEAU Jean-Pierre., 2000, « Question foncière et construction nationale en Côte d'Ivoire ». *Politique africain*, n°78, pp.94- 125.
- CHRETIEN Jean-Pierre., 2000, *L'invention de l'Afrique des Grands Lacs*. Paris, Karthala, 420p.
- COQUERY-VIDROVITCH Catherine., 2001, *Le Congo au temps des grandes compagnies concessionnaires 1898-1930*. Paris, Éditions de l'ÉHESS, 305p.
- COTULA Lorenzo., 2007, *Changes in "Customary" Land Tenure Systems in Africa*. London, IIED, 137p.
- DAHOU Tarik et NDIAYE Abdourahmane., 2009, « Les enjeux d'une réforme foncière ». Dans DAHOU Tarik, *Libéralisation et politique agricole au Sénégal*. Paris, Karthala, pp.49-69.
- DE SOTO Hernando., 2000, *The mystery of capital : Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. New York, Basic Books, 288p.
- DEININGER Klaus., 2003, *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. Washington D.C, World Bank, 239p.
- DJIKOLOUM Benjamin Bénan., 2004, « Analyse critique du droit foncier tchadien ». Dans CEFOD/OFT., 2004, *La question foncière au Tchad. Actes du colloque scientifique de N'Djaména, 28 juin au 1^{er} juillet 2004*, pp.39- 54.
- FAO., 2012, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*. Rome, Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, 44p.
- FOUCAULT Michel., 1975, *Surveiller et punir : Naissance de la prison*. Paris, Gallimard, 352p.
- HOUDEINGAR David., 2009, « L'accès à la terre en Afrique subsaharienne ». *L'accès à la terre et ses usages : variations internationales*, rencontres Lascaux 8 et 9 juin 2009 actes de colloque, 21 p.
- KOUBAYE Moyelle., 2019, *L'évolution du droit privé au Tchad : de la période coloniale à nos jours*. Thèse de Doctorat en histoire du droit, Université de Poitiers, 522p.
- LAVIGNE DELVILLE Philippe (dir.), 1998, *Quelles politiques foncières en Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Karthala, 744p.
- LAVIGNE DELVILLE Philippe., 2010, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissements. Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des Questions foncières, FAO, n° 1*, pp.5-34.
- LE BRIS Emile, LE ROY Étienne et MATHIEU Paul., 1991, *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse des politiques foncières*. Paris, Karthala, 364p.
- LE ROY Etienne, KARSENTY Alain et BERTRAND Alain., 1996, *La sécurisation foncière en Afrique : Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala, 388p.
- LUND Christian et BENJAMINSEN Tor A., 2003, *Securing Land Rights in Africa*. London, Frank Cass, 175p.
- LUND Christian., 1998, *Law, Power and Politics in Niger: Land Struggles and the Rural Code*. Hamburg, LIT Verlag, 252p.
- MAGRIN Géraud., 2001, *Le sud du Tchad en mutation*. CIRAD/PRASAC/Sépia, Saint-Maur-des-Fossés, 472p.
- MINISTERE DE LA JUSTICE ET DES DROITS HUMAINS- MJDH., 2022, *Rapport de synthèse de l'atelier national sur la question foncière au Tchad*. N'Djaména, Lalekou.
- N'GARESSEM Goltob Mbaye., 1998, *Croissance urbaine et problèmes de l'habitat à N'Djaména*. Thèse de Doctorat de 3^e cycle en Géographie. Université de Cocody, 356p.
- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Décret n°186 du 1^{er} août 1967, portant application de la Loi n°24 du 22 juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers.
- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Décret n°187 du 1^{er} août 1967, portant application de la Loi n°25 du 22 juillet 1967 sur les limitations des droits fonciers.

- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Décret n°188 du 1er août 1967, portant application de la Loi n°23 du 22 juillet 1967 portant statut des biens domaniaux.
- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Loi n°23 du 22 juillet 1967 portant statut des biens domaniaux.
- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Loi n°24 du 22 juillet 1967 sur le régime de la propriété foncière et des droits coutumiers.
- REPUBLIQUE DU TCHAD., 1967, Loi n°25 du 22 juillet 1967 sur les limitations des droits fonciers.
- ROITMAN Janet., 2005, *Fiscal Disobedience: An Anthropology of Economic Regulation in Central Africa*. New Jersey, Princeton University Press, 256p.
- SOUGNABE Pabamé, GONNE Bernard et NGANA Félix., 2011, *Dynamiques des transactions foncières dans les savanes d'Afrique centrale. Le cas du Cameroun, de la Centrafrique et du Tchad*. Étude réalisée dans le cadre du volet recherche du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières ». Paris, AFD, 68p.
- TATOLOUM Amané., 2019, « Problématique de la gestion foncière à N'Djaména : conflit d'intérêt entre les acteurs ». *Anales de l'Université de Moundou, Série A – Faculté des Lettres, Arts et Sciences Humaines, Vol. 5(2), Janv. 2019*, ISSN 2304-1056, pp.53 – 75.
- TOB-RO N'Dilbé., 2015, *Gouvernance urbaine et aménagement au Tchad : Production et attribution des terrains à bâtir à N'Djaména*. Thèse de Doctorat Ph. D en géographie, Université de N'Gaoundéré, 455p.
- UNION AFRICAINE., 2010, *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique*. Département de l'économie rurale et de l'agriculture de la Commission de l'Union Africaine, 60p.
- VIVIEN Alain., 2020, *N'Djaména naguère Fort-Lamy. Histoire d'une capitale africain, matrice de la République du Tchad (édition revue et augmentée)*. Saint-Maur-des-Fossés, Sépia, 222p.
- ZOUKALNE Patedjoré., 2011, *Immatriculation et appropriation foncière au Tchad : les enjeux du titrage foncier*. Mémoire de Maitrise, Université de N'Djaména, 172p.