

N° 5
Juin
2026

GÉOPORO

ISSN : 3005-2165

Revue de Géographie du PORO



Département de Géographie
Université Péléforo Gon Coulibaly

www.geoporo.net

Indexations



<https://sjifactor.com/passport.php?id=23980>

SJIF 2025 : 5.325



<https://reseau-mirabel.info/revue/21571/Geoporo>



<https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/947477>



<https://portal.issn.org/resource/ISSN/3005-2165>

COMITE DE PUBLICATION ET DE RÉDACTION

Directeur de publication :

KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara

Rédacteur en chef :

TAPE Sophie Pulchérie, Maître de Conférences en Géographie, Université Peleforo GON COULIBALY

Membres du secrétariat :

- KONAN Hyacinthe, Maître de Conférences en Géographie, Université Peleforo GON COULIBALY
- Dr DIOBO Kpaka Sabine, Maître de Conférences, Université Peleforo GON COULIBALY
- SIYALI Wanlo Innocents, Maître-assistant en Géographie, Université Peleforo GON COULIBALY
- COULIBALY Moussa, Maître-assistant en Géographie, Université Peleforo GON COULIBALY
- DOSSO Ismaïla, Maître-assistant en Géographie, Université Peleforo GON COULIBALY

COMITE SCIENTIFIQUE INTERNATIONAL

1. KOFFI Brou Emile, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
2. YAPI-DIAHOU Alphonse, Professeur Titulaire de Géographie, Université Paris 8 (France)
3. ALOKO-N'GUESSAN Jérôme, Directeur de Recherches en Géographie, Université Felix Houphouët-Boigny (Côte d'Ivoire)
4. VISSIN Expédit Wilfrid, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
5. ANOH Kouassi Paul, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix -Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
6. DIPAMA Jean Marie, Professeur Titulaire de Géographie, Université Joseph KI-ZERBO (Burkina Faso)
7. Sylvain BIGOT, Professeur, Université Grenoble Alpes et Chercheur à l'institut des Géosciences de l'Environnement (France)
8. EDINAM Kola, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
9. BIKPO-KOFFIE Céline Yolande, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
10. GIBIGAYE Moussa, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
11. VIGNINOUS Toussaint, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)

12. ASSI-KAUDJHIS Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
13. -SOKEMAWU Koudzo, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Lomé (Togo)
14. -MENGHO Maurice Boniface, Professeur Titulaire, Université de Brazzaville (République du Congo)
15. -NASSA Dadié Désiré Axel, Professeur Titulaire de Géographie, Université Félix Houphouët Boigny (Côte d'Ivoire)
16. BROU Yao Telesphore, Professeur, Université de la Réunion (France)
17. -KISSIRA Aboubakar, Professeur Titulaire de Géographie, Université de Parakou (Benin)
18. KABLAN Hassy N'guessan Joseph, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
19. VISSOH Sylvain, Professeur Titulaire de Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
20. DIBI-ANOAH Pauline, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
21. LOBA Akou Franck Valérie, Professeur Titulaire de Géographie, Université Felix Houphouët- Boigny, (Côte d'Ivoire)
22. MOUNDZA Patrice, Professeur Titulaire de Géographie, Université Marien N'Gouabi (Congo)
23. Jürgen RUNGE, Professeur titulaire de Géographie physique et Géoécologie, Goethe-University Frankfurt Am Main (Allemagne)
24. YANOGO Pawendkissgou Isidore, Professeur Titulaire de Géographie, Université Norbert ZONGO (Burkina Faso)

COMITE DE LECTURE INTERNATIONALE

1. KOFFI Simplicite Yao, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
2. Sandra ROME, Maître de Conférences, Université Grenoble Alpes (France)
3. KOFFI Yeboué Stephane Koissy, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
4. KOUADIO Nanan Kouamé Félix, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
5. KRA Kouadio Joseph, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire),
6. TAPE Sophie Pulchérie, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
7. ZOUHOULA Bi Marie Richard Nicetas, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
8. ALLA kouadio Augustin, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
9. DINDJI Médé Roger, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
10. DIOBO Kpaka Sabine Epse Doudou, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
11. KOFFI Lath Franck Eric, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

12. KONAN Hyacinthe, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
13. KOUDOU Dogbo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
14. SILUE Pebanangnanan David, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
15. FOFANA Lancina, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
16. GOGOUA Gbamain Franck, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
17. ASSOUMAN Serge Fidèle, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
18. DAGNOGO Foussata, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
19. KAMBIRE Sambu, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
20. KONATE Djibril, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)
21. ASSUE Yao Jean Aimé, Maitre de Conférences en Géographie, Université Alassane Ouattara (Côte d'Ivoire)
22. GNELE José Edgard, Maitre de conférences en Géographie, université de Parakou (Benin)
23. KOFFI Yao Jean Julius, Maitre de Conférences, Université Alassane Ouattara, (Côte d'Ivoire)
24. -MAFOU Kouassi Combo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
25. SODORE Abdoul Azise, Maître de Conférences en Géographie, Université Joseph KI-ZERBO (Burkina Faso)
26. ADJAKPA Tchékpo Théodore, Maître de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
27. BOKO Nouvewa Patrice Maximilien, Maitre de Conférences en Géographie, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
28. YAO Kouassi Ernest, Maitre de Conférences en Géographie, Université Jean Lorougnon Guédé (Côte d'Ivoire)
29. RACHAD Kolawolé F.M. ALI, Maître de Conférences, Université d'Abomey-Calavi (Bénin)
30. DIOMANDE Gondo, Maitre de Conférences en Géographie, Université Peleforo Gon Coulibaly (Côte d'Ivoire)

1. Le manuscrit

Le manuscrit doit respecter la structuration habituelle du texte scientifique : **Titre** (en français et en anglais), **Coordonnées de(s) auteur(s)**, **Résumé et mots-clés** (en français et en anglais), **Introduction** (Problématique ; Objectif(s) et Intérêt de l'étude compris) ; **Outils et Méthodes** ; **Résultats** ; **Discussion** ; **Conclusion** ; **Références bibliographiques**. **Le nombre de pages du projet d'article** (texte rédigé dans le logiciel Word, Book antiqua, taille 11, interligne 1 et justifié) **ne doit pas excéder 15**. Écrire les noms scientifiques et les mots empruntés à d'autres langues que celle de l'article en italique. En dehors du titre de l'article qui est en caractère majuscule, tous les autres titres doivent être écrits en minuscule et en gras (Résumé, Mots-clés, Introduction, Résultats, Discussion, Conclusion, Références bibliographiques). Toutes les pages du manuscrit doivent être numérotées en continu. Les notes infrapaginales sont à proscrire.

Nota Bene :

-Le non-respect des normes éditoriales entraîne le rejet d'un projet d'article.

-Tous les nom et prénoms des auteurs doivent être entièrement écrits dans les références bibliographiques.

-La pagination des articles et chapitres d'ouvrage, écrire p. 16 ou p. 2-45, par exemple et non pp. 2-45.

-En cas de co-publication, citer tous les co-auteurs.

-Eviter de faire des retraits au moment de débiter les paragraphes.

-Plan : Titre, Coordonnées de(s) auteur(s), Résumé, Introduction, Outils et méthode, Résultats, Discussion, Conclusion, Références Bibliographiques.

-L'année et le numéro de page doivent accompagner impérativement un auteur cité dans le texte (Introduction – Méthodologie – Résultats – Discussion). Exemple : S. Y. KOFFI *et al.* (2023, p35), (B. M. R. N. ZOUHOULA, 2021, p7).

1.1. Le titre

Il doit être explicite, concis (16 mots au maximum) et rédigé en français et en anglais (Book Antiqua, taille 12, Lettres capitales, Gras et Centré avec un espace de 12 pts après le titre).

1.2. Le(s) auteur(s)

Le(s) NOM (s) et Prénom(s) de l'auteur ou des auteurs sont en gras, en taille 10 et aligner) gauche, tandis que le nom de l'institution d'attache, l'adresse électronique et le numéro de téléphone de l'auteur de correspondance doivent apparaître en italique, taille 10 et aligner à gauche.

1.3. Le résumé

Il doit être en français (250 mots maximum) et en anglais. Les mots-clés et les keywords sont aussi au nombre de cinq. Le résumé, en taille 10 et justifié, doit synthétiser le contenu de l'article. Il doit comprendre le contexte d'étude, le problème, l'objectif général, la méthodologie et les principaux résultats.

1.4. L'introduction

Elle doit situer le contexte dans lequel l'étude a été réalisée et présenter son intérêt scientifique ou socio-économique.

L'appel des auteurs dans l'introduction doit se faire de la manière suivante :

-Pour un seul auteur : (B. M. R. N. ZOUHOULA, 2021, p7) ou B. M. R. N. ZOUHOULA (2021, p7)

-Pour deux (02) auteurs : (K. S. DIOBO et S. P. TAPE, 2018, p202) ou K. S. DIOBO et S. P. TAPE (2018, p202)

-Pour plus de deux auteurs : (S. Y. KOFFI *et al.*, 2023, p35) ou S. Y. KOFFI *et al.* (2023, p35)

Le texte est en Book antiqua, Taille 11 et justifié.

1.5. Outils et méthodes

L'auteur expose l'approche méthodologique adoptée pour l'atteinte des résultats. Il présentera donc les outils utilisés, la technique d'échantillonnage, la ou les méthode(s) de collectes des données quantitatives et qualitatives. Le texte est en Book antiqua, Taille 11 et justifié.

1.6. Résultats

L'auteur expose les résultats de ses travaux de recherche issus de la méthodologie annoncée dans "Outils et méthodes" (pas les résultats d'autres chercheurs).

Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante : 1. Premier niveau, premier titre (Book antiqua, Taille 11 en gras), 1.1. Deuxième niveau (Book antiqua, Taille 11 gras italique), 1.1.1. Troisième niveau (Book antiqua, Taille 11 italique). Le texte est en Book antiqua, Taille 11 et justifié.

1.7. Discussion

Elle est placée avant la conclusion. Le texte est en Book antiqua, Taille 11 et justifié. L'appel des auteurs dans la discussion doit se faire de la manière suivante :

-Pour un auteur : (B. M. R. N. ZOUHOULA, 2021, p7) ou B. M. R. N. ZOUHOULA (2021, p7)

-Pour deux (02) auteurs : (K. S. DIOBO et S. P. TAPE, 2018, p202) ou K. S. DIOBO et S. P. TAPE (2018, p202)

-Pour plus de deux auteurs : (S. Y. KOFFI *et al.*, 2023, p35) ou S. Y. KOFFI *et al.* (2023, p35)

1.8. Conclusion

Elle doit être concise et faire le point des principaux résultats. Le texte est en Book antiqua, Taille 11 et justifié.

1.9. Références bibliographiques

Elles sont présentées en taille 10, justifié et par ordre alphabétique des noms d'auteur et ne doivent pas excéder 15. Le texte doit être justifié. Les références bibliographiques doivent être présentées sous le format suivant :

Pour les ouvrages et rapports : AMIN Samir, 1996, Les défis de la mondialisation, Paris, L'Harmattan.

Pour les articles scientifiques, thèses et mémoires : TAPE Sophie Pulchérie, 2019, « *Festivals culturels et développement du tourisme à Adiaké en Côte d'Ivoire* », Revue de Géographie BenGéO, Bénin, 26, pp.165-196.

Pour les articles en ligne : TOHOZIN Coovi Aimé Bernadin et DOSSOU Gbedegbé Odile, 2015 : « *Utilisation du Système d'Information Géographique pour la restructuration du Sud-Est de la ville de Porto-Novo, Bénin* », Afrique Science, Vol. 11, N°3, <http://www.afriquescience.info/document.php?id=4687>. ISSN 1813-548X, consulté le 10 janvier 2023 à 16h.

Les noms et prénoms des auteurs doivent être écrits entièrement.

2. Les illustrations

Les tableaux, les figures (carte et graphique), les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis (centré), placé en-dessous de l'élément d'illustration (Taille 10). La source (centrée) est indiquée en-dessous du titre de l'élément d'illustration (Taille 10). Ces éléments d'illustration doivent être : i. Annoncés, ii. Insérés, iii. Commentés dans le corps du texte. Les cartes doivent impérativement porter la mention de la source, de l'année et de l'échelle. Le manuscrit doit comporter impérativement au moins une carte (Carte de localisation du secteur d'étude).

Indexations



<https://sjifactor.com/passport.php?id=23980>

SJIF 2025 : 5.325



<https://reseau-mirabel.info/revue/21571/Geoporo>



<https://aurehal.archives-ouvertes.fr/journal/read/id/347477>



<https://portal.issn.org/resource/ISSN/3005-2165>

SOMMAIRE

1	<u>ANALYSE STATISTIQUE DES PARAMETRES MORPHOMETRIQUES DU BASSIN ET SOUS-BASSINS VERSANTS DE LA LOEME AU SUD-OUEST DE LA REPUBLIQUE DU CONGO</u> NGOUALA MABONZO Médard N° Page : 1-13
2	<u>DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN EAU POTABLE DANS LA COMMUNE D'ALLADA</u> NGOUALA MABONZO Médard N° Page : 14-27
3	<u>SYSTEMES D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE (SIG) ET ACTIVITÉS DE DURABILITÉ POUR LA PRÉSERVATION DES ZONES ET/OU AIRES PROTÉGÉES DE LA SOCIÉTÉ AFRICAINE DE CACAO (SACO) AUPRÈS DE SES COOPÉRATIVES</u> ZOMBO Jean Philippe N° Page : 28-39
4	<u>INCIDENCES DE LA DISPARITE DE L'OFFRE DE TRANSPORT SUR LA MOBILITE ENTRE LES COMMUNES DE THIONCK-ESSYL ET DE SANTHIABA MANJAQUE (REGION DE ZIGUINCHOR, SUD-OUEST DU SENEGAL)</u> COLY Roger, NDOUR Salemond, SENE Abdourahmane Mbade N° Page : 40-55
5	<u>POLITIQUES URBAINES ET EQUIPEMENT DE LA VILLE DE VAVOUA AU CENTRE OUEST DE LA CÔTE D'IVOIRE</u> ASSANGBE Clarisse YAO Kouassi Ernest N° Page : 56-70
6	<u>VOLS DE MOTO DANS LA VILLE DE TOUMODI : ENJEUX, DÉFIS ET PERSPECTIVES</u> AFFORO Guy Matthieu Ettien, N'GUETTA Yah Edwige Bénédicte épouse GBOKO, SYLLA Makémisa, KOFFI Brou Émile N° Page : 71-83
7	<u>RYTHME CLIMATIQUE ET EVOLUTION DES MALADIES LIEES A L'EAU A PARAKOU</u> AHODJIDE Soulémane, KOMBIENI M. Frédéric, VODOUNOU K. Jean-Bosco N° Page : 84-100
8	<u>EXPLOITATION DU BOIS-ÉNERGIE ET VULNÉRABILITÉ DES ÉCOSYSTÈMES DE SAVANE DANS LA COMMUNE DE OUAHIGOUYA AU NORD DU BURKINA FASO</u> OUOBA Pounyala Awa N° Page : 84-113
9	<u>IMPACT DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES SUR LA BIOMASSE DANS LA RESERVE DE BIOSPHERE DE GADABEDJI AU CENTRE SUD DU NIGER</u> IBRAHIM MOUSSA Saidou, MAHAMADOU MOUDI Rachid, SOULEY Kabirou N° Page : 114-124
10	<u>VARIABILITÉ PLUVIOMÉTRIQUE ET PRODUCTION DE LA MANGUE DANS LE DÉPARTEMENT DE FERKESSÉDOUGOU (NORD DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> SILUE Wongnigue, ASSEMIAN Assiè Emile, KOFFI Kan Alexis N° Page : 125-138
11	<u>DYNAMIQUE DES PARCOURS DE LA ZONE PASTORALE DE NIISSA AU BURKINA FASO</u> ZONGO Abdoul Rasmané, YARGA Hahadoubouga Paul, KOLLOGO Philippe, OUÉDRAOGO Lucien, YAMÉOGO Lassane N° Page : 139-153

12	<u>DISTRIBUTION ECOLOGIQUE DE VITEX DONIANA (SWEET) ET PRESSIONS ANTHROPIQUES DANS LA BASSE VALLEE DE L'OUEME AU SUD EST DU BENIN</u> PANOUMASSI MINNAHI CAROL WESLEY, ODJOUBERE JULES N° Page : 154-168
13	<u>TENDANCES DES TEMPERATURES ET DES PLUIES EXTREMES EN AFRIQUE DE L'OUEST : CAS DE LA STATION SYNOPTIQUE DE LOME, GRAND LOME, TOGO</u> Kossi KOMI N° Page : 169-179
14	<u>SYSTEME DE REGULATION DU FONCIER DANS LA COMMUNE URBAINE DE BIRNI N'GAOURE (REGION DE DOSSO)</u> HASSANE SALEY Alimatou, DAMBO Lawali, ANDRES Ludovic N° Page : 180-192
15	<u>CONTRIBUTION DES FEMMES ET DES JEUNES DANS LA REALISATION DES AMENAGEMENTS HYDROAGRIQUES ET LEUR ACCES A LA TERRE : CAS DE LA COMMUNE RURALE DE KAMBILA, CERCLE DE KATI, AU MALI</u> Antoinette AKPLOGAN, Modibo Zoumana COULIBALY, Bagara Z. COULYBALY N° Page : 193-206
16	<u>IMPACTS DES PRATIQUES AGROPASTORALES SUR LA QUALITÉ DES RESSOURCES EN EAU DE LA COMMUNE DE QUINHI</u> GANDJI Gbènanpon Constantin, OGOUWALE Romaric, YABI Ibouaïma N° Page : 207-221
17	<u>LES DÉTERMINANTS DE LA DÉPERDITION SCOLAIRE DANS LA SOUS PRÉFECTURES DE DABOU</u> One Enoc GUEDE N° Page : 222-236
18	<u>OBSTACLES À LA CULTURE NUMÉRIQUE DANS LES ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES DE LA VILLE DE YAMOOUSSOUKRO (CENTRE DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> KOFFI Yao Julien N° Page : 237-250
19	<u>LE ROBINET, UN COMMUN À GÉRER DANS LES CÉLIBATORIUM DE LA VILLE DE KOUDOUGOU (BURKINA FASO)</u> Abdoul Karim BAZIE N° Page : 251-259
20	<u>ANALYSE DE CORRELATION ENTRE L'ANTHROPISATION DES SOLS ET LA VARIABILITE CLIMATIQUE DANS LE DEPARTEMENT DE JACQUEVILLE</u> ZONKOUAN- KOUAME Badjo Ruth Virginia N° Page : 260-270
21	<u>CROISSANCE DE L'ÉGLISE VASES D'HONNEUR À ABIDJAN : ENTRE TERRITOIRES, RÉSEAUX ET STRATÉGIES D'EXPANSION</u> YAO Adou Yao Emmanuel, NASSA Dabié Désiré Axel N° Page : 271-286
22	<u>CONTRASTES GRANULOMETRIQUES ET RESILIENCE COTIERE ENTRE MBOUR ET DJIFFER (PETITE-COTE, SENEGAL)</u> Djiby YADE, Mamadou THIOR, Tidiane SANE, Ibra FAYE, El hadji Balla Dieye N° Page : 287-302
23	<u>PERMANENCES ET DIVERSITES RITUELLES DU POST-PARTUM EN COTE D'IVOIRE : ÉTUDE COMPARATIVE CHEZ LES PEUPLES SENOUFU, EBRIE ET BAOULE</u>

	Aya Larissa Clotilde N'GUESSAN, Boua André AOUA, Yao Jean-Aimé ASSUE N° Page : 303-313
24	<u>CRISES CLIMATIQUES ET STRATEGIES DE RESILIENCE DES PRODUCTEURS PAR LES VARIETES A CYCLE COURT DANS LE POLE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE 5 (BENIN)</u> Guy Cossi WOKOU N° Page : 314-328
25	<u>PROFIL EPIDEMIOLOGIQUE ET CHOIX THERAPEUTIQUES LIES AUX PRATIQUES MECANIQUES CHEZ LES REPARATEURS AUTO-MOTO A KORHOGO</u> Faustin GUEI, YEDONOU GBO Brou Emmanuel, Didier Kouamé KONAN, Émile Brou KOFFI N° Page : 329-342
26	<u>CRISE SECURITAIRE ET INSECURITE ALIMENTAIRE DES POPULATIONS DANS LA COMMUNE DE KAYA AU BURKINA FASO</u> Dobéni Abdoulaye DOFINI, Dayangnéwendé Edwige NIKIEMA, Pawendkigou Isidore YANOOGO N° Page : 343-356
27	<u>IMPACT DES VARIATIONS CLIMATIQUES SUR LA CULTURE DU RIZ DANS LA REGION DE GBÊKÊ : ANALYSE DU BILAN HYDRIQUE PAR FACETTE TOPOGRAPHIQUE</u> Christian Michel LATH, Saï Pou SOUMAHORO, Kouakou Jonathan GNIAMIEN N° Page : 357-371
28	<u>COOPÉRATION DÉCENTRALISÉE : QUEL PROFIL INSTITUTIONNEL DES ONG DE BOUAKÉ ? (CENTRE DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> SILUE Yessongui Lucien, KOUAKOU Bah N° Page : 372-386
29	<u>VALORISATION DE BIOGAZ DANS LES UNITES DE TRANSFORMATION DU MANIOC EN GARI DANS LA COMMUNE DE KETOU AU SUD BENIN</u> Cyrille TCHAKPA N° Page : 387-395
30	<u>L'EXPLOITATION ARTISANALE DU GRAVIER PAR LES FEMMES, DANS LA VILLE DE TAHOUA</u> IBRAHIM Younoussi N° Page : 396-409
31	STRATEGIES DE GESTION DURABLE DE LA FILIERE SEL DANS LES TERROIRS DE BASSE ET MOYENNE CASAMANCE (SUD DU SENEGAL) COLY Kémo, SANE Yancouba, FALL Aïdara Chérif Amadou Lamine, DIOP Mame Diarra N° Page : 410-422
32	<u>RESEAUX, DYNAMIQUES MIGRATOIRES ET INTEGRATION SOCIOÉCONOMIQUE DES RESSORTISSANTS BURKINABÉS VERS/À ABIDJAN</u> Konan Talibet Kouacou Yves-Rhodrigue, KOUADIO Datté Anderson, Aloko-N'Guessan Jérôme N° Page : 423-437
33	<u>PRATIQUES D'AMENAGEMENT : ENTRE DIVERSITE ET HOMOGENEITE VEGETALE SUR LES SITES ETUDIÉS DE BADAGUICHIRI, NIGER</u> Sala Harouna Yanoussa, Bahari Ibrahim Mahamadou N° Page : 438-452
34	BONNES PRATIQUES A PRENDRE EN COMPTE POUR MONTER UN SYSTEME DURABLE EN APICULTURE DANS LE NORD-BENIN Estelle Carine F. AKPOVO, Euloge OGOUWALE, Pocoun Damè KOMBIENOU N° Page : 453-467
35	<u>GESTION COMMUNAUTAIRE DES RESSOURCES EN EAU DU SOUS-BASSIN DE SISSILI (LAN ET KONZIO) AU BURKINA FASO</u> Fatimata SANOGO, Fatoumata KABORE, Ignace BAGRE, Blami DIALLO

	N° Page : 468-480
36	<u>HERITAGES COLONIAUX ET EVOLUTION DES MODES DE GESTION DES RESERVES DE FAUNE DE BONTIOLI, BURKINA FASO</u> SOME Touobèwèrè Noël N° Page : 481-492
37	<u>EFFETS ENVIRONNEMENTAUX DES SYSTÈMES DE PRODUCTION AGRICOLE DANS LA COMMUNE DE DJIDJA AU SUD BÉNIN</u> GUEDENON Dèhou Janvier, DOVONOU Sègbégnon Nicole, IDRISOU Akim Babatoundé, GIBIGAYE Moussa N° Page : 493-507
38	<u>HABITAT ET EXPOSITION A LA CHALEUR : ANALYSE COMPARATIVE DES QUARTIERS PRECAIRES ET RESIDENTIELS A ABIDJAN (COTE D'IVOIRE)</u> Salif Sangare, Brama Kone, Adja Ferdinand Vanga, Etienne Yao Kouakou, Madina Doumbia, Iba Dieudonné Dely, Guéladio Cissé N° Page : 508-519
39	<u>OCCUPATION DU SOL ET CONFORT THERMIQUE EN MILIEU TROPICAL URBAIN : UNE ANALYSE SPATIALE DES JOURNEES CHAUDES A ABIDJAN</u> Yao Anicet ZOUZOU, Iba Dieudonné DELY, Brama KONE, Madina DOUMBIA, Bernard Ossey YAPO, Guéladio CISSÉ N° Page : 520-534
40	<u>ALIMENTATION DES POPULATIONS EN PERIODE DE SOUDURE DANS LA SOUS-PREFECTURE DE SIRASSO (région du Poro)</u> YEO Bèh N° Page : 535-547
41	<u>PERCEPTION PAYSANNE DES POTENTIALITÉS FERTILISANTES DES LIGNEUX DANS LE SYSTÈME PARCS AGROFORESTIERS DE KOKOLOGHO (PROVINCE DU BOULKIEMDÉ : BURKINA FASO)</u> Joël OUEDRAOGO, Frédéric BATIONO, Zelbié BASSOLE, Yélézouomin Stéphane Corentin SOME No Page : 548-559
42	<u>TRANSFORMATIONS URBAINES A DIEGONEFLA : CROISSANCE SPATIALE, MUTATIONS SOCIO-ECONOMIQUES ET ENJEUX DE GOUVERNANCE LOCALE</u> N'Dri Ernest KOUADIO, Abou DIABAGATE, Brice Lauria Amani KOUADIO N° Page : 560-574
43	<u>DYNAMIQUE DE LA CULTURE DE L'ANACARDE ET EMERGENCE DES CONFLITS RURAUX DANS LA SOUS-PREFECTURE DE KARAKORO</u> YÉO Watagaman Paul, YÉO Siriki, YÉO Navanhan, Arsène DJAKO N° Page : 575-587
44	<u>VULNERABILITE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LE DEPARTEMENT DU COUFFO (BÉNIN, AFRIQUE DE L'OUEST)</u> MAMA Justin A., WOKOU Guy, YABI Ibouaïma N° Page : 588-602
45	<u>SAISONNALITÉ CLIMATIQUE ET PRÉVALENCE DU PALUDISME DANS LA SOUS-PRÉFECTURE DE SAMANZA (EST DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> KOFFI Kouadio Achille, KOFFI Kan Alexis, KOUASSI Yao Dieudonné N° Page : 603-617
46	<u>DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES INFORMELLES ET MUTATIONS DU PAYSAGE URBAIN DE YAMOOUSSOKRO EN CÔTE D'IVOIRE</u> Moussa KONE N° Page : 618-628

47	<u>CONTRAINTES A LA GESTION ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DES PROJETS D'AMENAGEMENTS HYDROAGRIQUES A ADJOHOUN DANS LA BASSE MOYENNE VALLEE DE L'OUEME AU BÉNIN</u> BASSAOU Razakou, ISSA Mama-Sanni, DJESSONOU Sèngla Franco-Néo Camus, OGOUWALÉ Euloge N° Page : 629-642
48	<u>CONTEXTE DE L'AVÈNEMENT DES EXPLOITATIONS AURIFÈRES SEMI MÉCANISÉES EN CÔTE D'IVOIRE : CAS DE L'EXPLOITATION ILLÉGALE DE LA MINE DE PAPARA</u> DOH Franck Thibaut, KONAN Hyacinthe Kouame N° Page : 643-655
49	<u>ENSEIGNANT ROBOT ET RESPONSABILISATION DU SUJET APPRENANT</u> KOUASSI Kouakou Valère N° Page : 656-669
50	<u>STRATEGIES DE GESTION DURABLE DE LA FILIERE SEL DANS LES TERROIRS DE BASSE ET MOYENNE CASAMANCE (SUD DU SENEGAL)</u> COLY Kémo, SANE Yancouba, FALL Aïdara Chérif Amadou Lamine, DIOP Mame Diarra N° Page : 670-681
51	<u>REGARD CRITIQUE SUR LA TYPOLOGIE DES PRODUITS UTILISÉS DANS L'ACTIVITÉ DE TEINTURERIE ARTISANALE DE BAZIN ET RISQUES SANI TAIRES : CAS DU QUARTIER HABITAT-EXTENSION, DANS LA COMME D'ADJAMÉ (CÔTE D'IVOIRE)</u> SYLLA Yaya N° Page : 682-691
52	<u>SAISONNALITÉ CLIMATIQUE ET PRÉVALENCE DU PALUDISME DANS LA SOUS-PRÉFECTURE DE SAMANZA (EST DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> KOFFI Kouadio Achille, KOFFI Kan Alexis, KOUASSI Yao Dieudonné N° Page : 692-705
53	<u>INEGALITES DE GENRE ET ACCÈS AU FONCIER AGRICOLE DES FEMMES RURALES DE LA SOUS-PREFECTURE DE SOUBRE (COTE D'IVOIRE)</u> Akotto Urich Odilon ASSI N° Page : 706-716
54	<u>DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET MOBILITÉ URBAINE DANS UNE LOCALITÉ EN MUTATION : LE CAS DE NAPIÉLÉDOUGOU (NORD DE LA CÔTE D'IVOIRE)</u> KOFFI Lath Franck-Éric N° Page : 717-728
55	<u>PH, CONDUCTIVITÉ ÉLECTRIQUE ET GRANULOMÉTRIE DES SOLS AGRICOLES APRÈS AMÉNAGEMENTS DU MARIGOT DE BIGNONA AU SENEGAL</u> Léopold Mougabie BADIANE, Babacar Sadikh YATTE, Boubou Aldiouma SY, Adrien COLY N° Page : 729-742
56	<u>CADRES LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ACCÈS AU FONCIER ET À L'IMMOBILIER À N'DJAMÉNA AU TCHAD : ENTRE NORMES FORMELLES ET PRATIQUES INFORMELLES</u> Labary KIRBÉ, N'Dilbé TOB-RO, Ernest HAOU N° Page : 743-757
57	<u>LES IMPACTS DE LA COUPE D'AFRIQUE DES NATIONS 2023 SUR LES ACTIVITES TOURISTIQUES EN COTE D'IVOIRE</u> KLO Fagama N° Page : 758-767
58	REVENU, GENRE ET TERRITOIRE : LES LEVIERS SOCIO-ÉCONOMIQUES DE

	<p><u>L'ACTION CLIMATIQUE DES MÉNAGES RIVERAINS DE LA FORÊT DE WARI-MARO AU BÉNIN</u> Raïssa Chimène JEKINNOU, Maman-Sani ISSA, Moussa WARI ABOUBAKAR N° Page : 768-777</p>
59	<p><u>USAGE DES MEDIAS SOCIAUX DANS LA COMMUNICATION PUBLIQUE DU DISTRICT AUTONOME D'ABIDJAN EN COTE D'IVOIRE.</u> OKOU DENIS ROMEO BOLOU N° Page : 778-790</p>
60	<p><u>LA MASSIFICATION DANS LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE PUBLIC DANS LA VILLE DE BOUAKE</u> Amenan Justine KOUADIO, Zady Edouard ZOGBO, Konan KOUASSI, Arsène DJAKO N° Page : 791-783</p>
61	<p><u>DYNAMIQUES DES PRESSIONS ANTHROPIQUES ET RISQUES ENVIRONNEMENTAUX MULTI-SOURCES DANS LES RETENUES D'EAU DU DISTRICT DES SAVANES (CÔTE D'IVOIRE) : DE LA CONTAMINATION PHYSICO-CHIMIQUE À L'IMPASSE DE LA POTABILISATION</u> Klo Lydie KONE, Pébanagnanan David SILUE N° Page : 784-798</p>
62	<p><u>ATTITUDES ET PRATIQUES DES USAGERS DE DEUX-ROUES MOTORISÉS À OUAGADOUGOU : UN DÉFI POUR LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE</u> Stanislas Marie Maximilien BAMAS N° Page : 799-813</p>
63	<p><u>ANALYSE DES RISQUES SANITAIRES ET PREVALENCE DES PATHOLOGIES ENVIRONNEMENTALES CHEZ LES CONSOMMATEURS DE LA VIANDE DE PORC DANS LA COMMUNE DE YOPOUGON (CÔTE D'IVOIRE)</u> Mathieu Gnanké NIAMKE N° Page : 814-822</p>

CADRES LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ACCÈS AU FONCIER ET À L'IMMOBILIER À N'DJAMÉNA AU TCHAD : ENTRE NORMES FORMELLES ET PRATIQUES INFORMELLES

LEGISLATIVE AND REGULATORY FRAMEWORKS GOVERNING ACCESS TO LAND AND REAL ESTATE IN N'DJAMENA, CHAD : BETWEEN FORMAL NORMS AND INFORMAL PRACTICES

Labary KIRBÉ*, Département de Géographie, Université de N'Djaména (Tchad), B.P: 1173, labarykirbe@gmail.com, (00235) 66 43 72 29

N'Dilbé TOB-RO**, Département de Géographie, Université Adam Barka d'Abéché (Tchad), B.P: 1173, tobro_ndilbe@yahoo.fr, (00235) 66 41 52 71.

Ernest HAOU***, Centre d'Excellence Régional sur les Villes Durables en Afrique, Université de Lomé (Togo), 01 B.P: 1515 Lomé 01, ernesthaou66@gmail.com, (00228) 91 29 27 49.

Résumé : Dans un contexte d'urbanisation accélérée en Afrique subsaharienne, l'accès au foncier et à l'immobilier constitue un enjeu majeur de gouvernance urbaine. À N'Djaména, au Tchad, la croissance démographique génère une forte pression sur les marchés du logement. Cet article analyse les cadres législatif et réglementaire régissant l'accès au foncier et à l'immobilier dans la ville de N'Djaména. La démarche méthodologique repose sur une approche mixte, combinant une analyse documentaire des textes juridiques, des entretiens semi-directifs auprès d'acteurs institutionnels et professionnels, ainsi qu'une enquête quantitative auprès de 331 chefs de ménages. Les résultats montrent un profond déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs, favorisant la hausse des loyers, la précarisation résidentielle et le recours croissant aux mécanismes informels d'accès au logement. Ils révèlent ensuite une forte domination des circuits informels d'accès au foncier urbain. Près de 82,22 % des terrains à bâtir sont acquis par l'intermédiaire des autorités coutumières (Boulama), contre seulement 17,78 % via les dispositifs publics d'attribution, révélant les limites du circuit officiel d'accès au foncier. Cette recherche révèle également une recomposition progressive des besoins immobiliers urbains marquée par une demande de boutiques (66,67 %), suivie des bureaux (22,67 %) et des entrepôts (10,67 %), traduisant l'essor commercial. L'analyse des cadres législatifs et réglementaires met en évidence une faible effectivité des dispositifs en vigueur. Certains textes, hérités de la législation foncière de 1967, sont inadaptés aux dynamiques urbaines contemporaines et peinent à encadrer efficacement les pratiques foncières et immobilières. Il en résulte un système foncier dual dans lequel coexistent normes formelles et arrangements informels, favorisant les pratiques spéculatives et les inégalités d'accès au foncier et au logement. L'article montre ainsi que la faible effectivité des mécanismes de régulation s'explique à la fois par l'inadéquation des dispositifs réglementaires aux pratiques locales, leur faible appropriation par les acteurs et les limites des capacités institutionnelles.

Mots clés : Législation, Foncier, Terrains à bâtir, Logement, Marchés fonciers et immobiliers, N'Djaména.

Abstract : In the context of rapid urbanisation in Sub-Saharan Africa, access to land and real estate constitutes a major urban governance challenge. In N'Djamena, Chad, demographic growth is generating significant pressure on housing markets. This article analyses the legislative and regulatory frameworks governing access to land and real estate in the city of N'Djamena. The methodological approach relies on a mixed-methods design, combining a documentary analysis of legal texts, semi-structured interviews with institutional and professional stakeholders, and a quantitative survey conducted among 331 household heads. The findings reveal a profound imbalance between the supply and demand of rental housing, contributing to rising rents, increasing residential insecurity, and a growing reliance on informal housing access mechanisms. They also highlight the strong predominance of informal channels for accessing urban land. Approximately 82.22% of building plots are acquired through customary authorities (Boulama), compared with only 17.78% through public allocation mechanisms, underscoring the limitations of the formal land access system. The study further reveals a gradual transformation of urban real estate needs, characterised by strong demand for commercial shops (66.67%), followed by office spaces (22.67%) and warehouses (10.67%), reflecting the expansion of commercial activities. The analysis of legislative and regulatory frameworks points to the limited effectiveness of existing provisions. Some laws inherited from the 1967 land legislation are poorly adapted to contemporary urban dynamics and struggle to regulate land and real estate practices effectively. As a result, a dual land tenure system has emerged in which formal regulations coexist with informal arrangements, fostering speculative practices and inequalities in access to land and housing. The article demonstrates that the limited effectiveness of regulatory mechanisms can be attributed to the mismatch between

formal regulations and local practices, their weak appropriation by stakeholders, and the constraints affecting institutional capacities.

Keywords : Legislation, Land Tenure, Building Plots, Housing, Land and Real Estate Markets N'Djamena.

1. Introduction

Depuis ces trois dernières décennies, l'Afrique subsaharienne s'urbanise à un rythme de plus en plus soutenu (ANGELOPULO G., 2021, p3 ; United Nations, 2018, p9). Cette croissance démographique s'accompagne d'une pression accrue sur les ressources foncières et les marchés immobiliers, révélant des tensions structurelles entre croissance démographique, planification urbaine et capacités institutionnelles (BANQUE Mondiale, 2020, p12). Dans ce contexte, l'accès équitable et sécurisé au foncier et à l'immobilier constitue un enjeu central de gouvernance urbaine, directement lié à la durabilité des villes et à la réduction des inégalités socio-spatiales (DURAND-Lasserre J. et LE ROY E., 2012, p5 ; HAOU E. et *al.*, 2025, p1607). Les cadres législatifs et réglementaires sont, en principe, conçus pour organiser cet accès, garantir la sécurité juridique des transactions et encadrer les dynamiques d'occupation de l'espace (LOKHANDWALA Z., 2022, p1-3). Toutefois, dans de nombreux contextes, ces dispositifs formels coexistent avec des pratiques informelles largement répandues, traduisant des décalages persistants entre normes juridiques et réalités socio-économiques (TWUMASI A.Y. et *al.*, 2025, p2-3 ; HOUDEINGAR D., 2009, p2). Selon plusieurs auteurs, ces décalages s'expliquent en partie par la complexité des systèmes fonciers, souvent marqués par la superposition de régimes juridiques modernes et coutumiers, ainsi que par des déficits en matière de gouvernance, de transparence et de capacité institutionnelle (TWUMASI A.Y. et *al.*, 2025, p7 ; HOME R., 2021, p4 ; HAOU E. et *al.*, 2025, p10 ; LOKHANDWALA Z., 2022, p5-6). De plus, les approches institutionnalistes soulignent que l'effectivité des règles formelles dépend moins de leur existence que de leur appropriation par les acteurs, de leur lisibilité et de leur adaptabilité aux contextes locaux (PLATTEAU J-P., 1996, p61). Dans cette perspective, l'accès au foncier et à l'immobilier ne peut être appréhendé uniquement à travers les textes juridiques, mais doit être analysé à l'aune des pratiques effectives, des rapports de pouvoir et des logiques d'acteurs qui structurent les marchés urbains (COBBINAH P. et *al.*, 2020, p5).

Au Tchad, la problématique de l'accès au foncier et à l'immobilier revêt une acuité particulière. Le pays s'est doté, au fil du temps, d'un ensemble de textes législatifs et réglementaires visant à encadrer la gestion foncière et immobilière, dans un contexte de mutation rapide des espaces urbains (ZOUKALNE P. et TATOLOUM A., 2024, p105 ; TATOLOUM A., 2025, p229). Néanmoins, la mise en œuvre de ces instruments se heurte à de multiples contraintes, notamment la coexistence de systèmes normatifs pluriels, la centralisation des processus décisionnels, ainsi que les limites des capacités administratives (WORLD Bank, 2020, p18 ; TATOLOUM A., 2025, p230). Dans la ville de N'Djaména, ces tensions se traduisent par une forte expansion urbaine, souvent peu maîtrisée, et par une structuration hétérogène des marchés fonciers et immobiliers (TATOLOUM A., 2018, p53). Dès lors, une contradiction majeure apparaît entre l'existence d'un cadre législatif et réglementaire formel, censé organiser et sécuriser l'accès au foncier et à l'immobilier, et la persistance de pratiques caractérisées par l'informalité, l'insécurité foncière et les inégalités d'accès. Cette situation soulève une interrogation centrale : dans quelle mesure les dispositifs juridiques en vigueur au Tchad structurent-ils effectivement les modalités d'accès au foncier et à l'immobilier à N'Djaména, et quels sont les mécanismes qui expliquent les écarts observés entre les prescriptions normatives et les pratiques réelles ? En d'autres termes, comment comprendre la faible effectivité des cadres réglementaires dans un contexte où les dynamiques urbaines sont largement façonnées par des logiques informelles et des arrangements hybrides ?

Malgré l'importance de ces enjeux, les travaux empiriques consacrés à l'analyse des cadres législatifs et des pratiques d'accès au foncier et à l'immobilier à N'Djaména demeurent relativement limités. En effet, les recherches existantes tendent, soit à privilégier une approche centrée sur l'analyse des enjeux et défis, soit à se focaliser sur les dynamiques urbaines, sans interroger simultanément les cadres législatifs et réglementaires encadrant l'accès au foncier et à l'immobilier. Cette lacune scientifique justifie la nécessité d'une approche systémique, capable de mettre en relation les dimensions réglementaires et opérationnelles de l'accès au foncier et à l'immobilier. Cet article poursuit un triple objectif : (i) interroger la cohérence interne et la portée opératoire des dispositifs juridiques encadrant l'accès au foncier et à l'immobilier, (ii) décrypter les modalités effectives d'appropriation et de régulation de ces ressources dans les pratiques urbaines, et (iii) mettre en lumière les mécanismes explicatifs des écarts persistants entre cadres normatifs et dynamiques d'acteurs. Ce faisant, il ambitionne de contribuer de manière substantielle aux débats contemporains sur la gouvernance foncière en Afrique subsaharienne, en mobilisant la ville de N'Djaména comme terrain d'analyse empirique et critique.

2. Matériels et Méthodes

2.1. Situation géographique de la ville de N'Djaména

La ville de N'Djaména est la capitale politique de la République du Tchad, située dans la partie sud-ouest du pays, à proximité immédiate de la frontière avec le Cameroun. Elle s'étend entre 12°00' et 13°00' de latitude nord et 15°00' et 16°00' de longitude est, au confluent du fleuve Chari et de son principal affluent, le Logone, qui constitue un élément structurant majeur de son organisation spatiale (Cf. **Figure 1**).

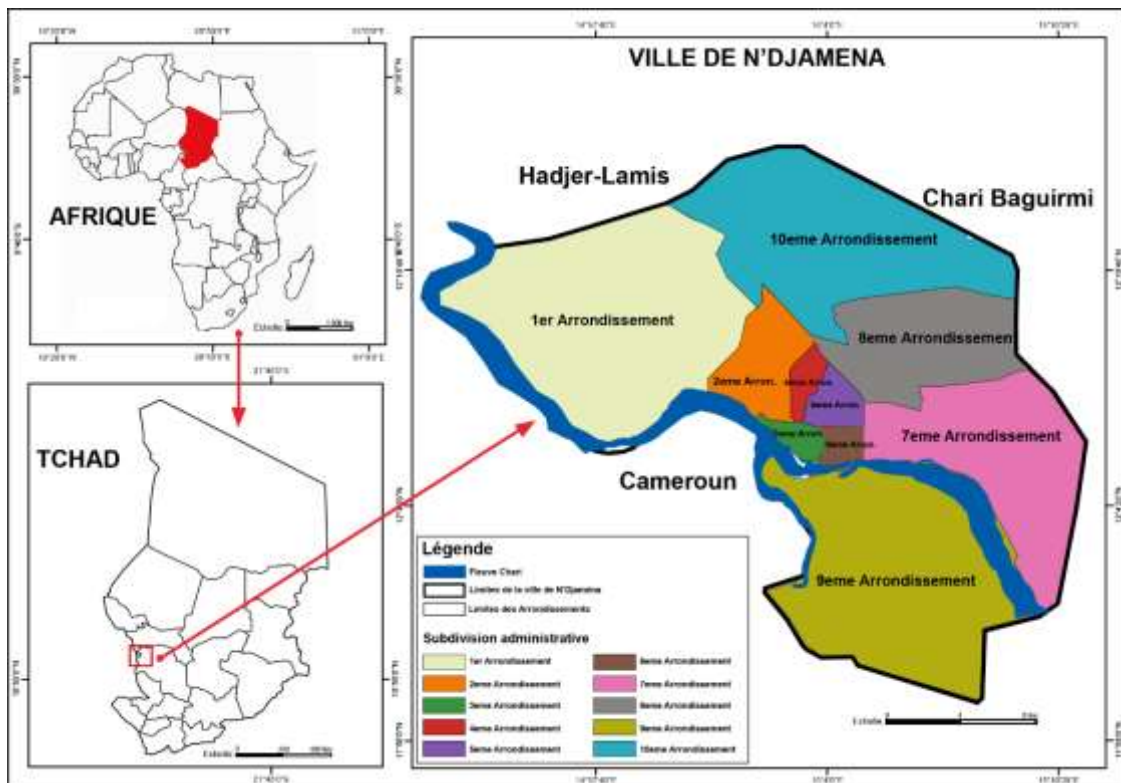


Figure 1 : Situation géographique de la ville de N'Djaména

Source : Allarané et al., 2023, adaptation auteurs, (2026)

Sur le plan physique, le site urbain est caractérisé par une topographie globalement plane, avec des altitudes faibles comprises entre 295 et 320 mètres, ce qui favorise l'extension spatiale, mais

accentue également la vulnérabilité aux inondations saisonnières liées aux crues du Chari et du Logone (ALLARANE N. et al., 2023, p2). Le climat est de type sahélien semi-aride, marqué par une alternance nette entre une saison des pluies courte et intense et une saison sèche prolongée, influençant fortement les conditions d'urbanisation et d'occupation du sol (OIM, 2024, p2). Par ailleurs, sur le plan administratif, la ville de N'Djaména bénéficie d'un statut particulier lui conférant le rang de province. Elle est structurée autour d'une commune centrale, subdivisée en communes d'arrondissement dotées d'une certaine autonomie administrative. L'organisation territoriale de la capitale a connu une évolution progressive, passant de six arrondissements en 1995 à huit en 1999, pour atteindre aujourd'hui un total de dix arrondissements municipaux, conformément au décret n° 285/PR/PM/MISP/08 (Mairie N'Djaména, 2025).

2.2. Méthodes de collecte de données

Afin de mener à bien cette recherche, nous avons adopté une méthodologie mixte, articulant des approches qualitatives et quantitatives. Le volet qualitatif a été structuré en deux étapes complémentaires, à savoir l'analyse documentaire et la conduite d'entretiens auprès de personnes ressources issues de structures administratives et non administratives de la ville de N'Djaména. Le **Tableau 1** présente de manière synthétique l'organisation de ces deux étapes, ainsi que les sources mobilisées, la nature des données collectées, les objectifs poursuivis et les techniques d'analyse mises en œuvre.

Volets	Sous-composantes	Sources/acteurs	Techniques d'analyse
Analyse documentaire	Documents administratifs	Directions techniques (Domaines, Cadastre, Urbanisme, Commune de N'Djaména) ; procès-verbaux des commissions (CATZU*, CNU**, CUVN***)	Analyse de contenu, analyse institutionnelle
	Textes de lois et documents de planification	Décrets, arrêtés, lois, documents de planification urbaine	Analyse juridique, lecture critique, comparaison avec les pratiques
	Ouvrages spécialisés et documents théoriques	Bibliothèques publiques (CEFOD****, CDU****, CNRD*****), services techniques, bibliothèques privées.	Revue de littérature, analyse thématique
Enquêtes et entretiens	Enquêtes auprès des chefs de ménage	Propriétaires de terrains à bâtir et de biens immobiliers à N'Djaména	Analyse statistique descriptive, analyse comparative
	Entretiens avec les autorités coutumières	Boulama, délégués et chefs de quartiers	Analyse qualitative, analyse des discours
	Entretiens institutionnels	Membres de la CATZU*	Analyse et triangulation des données

Légende-*CATZU : Commission d'Attribution de Terrains en Zones urbaines ; **CNU : Commission Nationale d'Urbanisme ; ***CUVN : Commission d'Urbanisme de la Ville de N'Djaména ; ****CEFOD : Centre d'Étude et de Formation pour le Développement ; *****CDU : Centre de Documentation Universitaire ; *****CNRD : Centre National de Recherche pour le

Tableau 1 : Architecture du volet qualitatif : analyse documentaire et entretiens1

Source : enquête terrain, avril 2026

L'analyse documentaire, basée sur l'exploitation de documents administratifs, de textes juridiques et d'ouvrages spécialisés, a permis de reconstituer le cadre institutionnel, normatif et conceptuel de la gestion foncière et immobilière. En complément, les entretiens ont fourni des données empiriques essentielles à la compréhension des dynamiques foncières, notamment en identifiant les modes d'accès au foncier et à l'immobilier, ainsi que les contraintes socio-économiques et institutionnelles associées.

Le volet quantitatif de l'étude repose sur une enquête par questionnaire dont l'unité d'analyse est la concession. La base d'échantillonnage est constituée de l'ensemble des concessions

réparties dans les dix arrondissements de la ville de N'Djaména, dont la population estimée est passée de 954 192 habitants en 2009 (RGPH2, 2009) à 1 771 862 habitants en 2022. La taille de l'échantillon a été déterminée à partir d'un seuil de marge d'erreur de $\pm 5,5\%$, en appliquant la formule classique $n = 1/E^2$, ce qui a conduit à une taille initiale de 330,57, soit 331 concessions. Afin de vérifier l'adéquation de cette taille à la population étudiée, la règle du « 7 » (MARIEN B. et BEAUD J-P., 2003, p27) a été appliquée, confirmant la nécessité d'un facteur de correction. Après ajustement, la taille corrigée de l'échantillon demeure fixée à 331 concessions, retenues de manière aléatoire simple à travers les dix arrondissements de la cité.

2.3. Analyse des données

L'analyse des données a reposé sur une approche intégrée combinant les volets qualitatif et quantitatif afin d'assurer une triangulation des informations. Les données qualitatives issues de l'analyse documentaire et des entretiens ont été soumises à une analyse de contenu thématique et institutionnelle, permettant d'identifier les logiques d'acteurs, les cadres réglementaires et les écarts entre normes et pratiques foncières observées. De plus, les données quantitatives issues des enquêtes par questionnaire ont été traitées à l'aide de statistiques descriptives sous Excel afin d'identifier les principales tendances relatives aux modes d'accès au foncier et à l'immobilier, ainsi qu'aux contraintes associées. Le croisement des résultats a permis de renforcer la cohérence analytique et la validité de l'interprétation des dynamiques foncières et immobilières dans la ville de N'Djaména.

3. Résultats et discussion

Cette section présente et analyse les principaux résultats issus des enquêtes de terrain réalisées dans la ville de N'Djaména. Elle met en évidence les dynamiques qui structurent les mécanismes d'accès au foncier et à l'immobilier, ainsi que les contraintes institutionnelles, réglementaires et socio-économiques qui influencent les pratiques des acteurs urbains.

3.1. État des lieux de la demande en foncier et immobilier dans la ville de N'Djaména

3.1.2. Une dynamique urbaine génératrice de besoins croissants

La ville de N'Djaména connaît une urbanisation rapide portée par la croissance démographique et l'extension spatiale de l'agglomération. Cette dynamique urbaine entraîne une augmentation continue des besoins en logements, en terrains à bâtir et en infrastructures urbaines. Par conséquent, l'accroissement de la population exerce une forte pression sur les espaces urbains, favorisant la saturation des quartiers centraux et l'expansion des périphéries souvent caractérisées par une urbanisation peu maîtrisée. Malgré l'existence d'un cadre réglementaire foncier, les capacités d'aménagement et de planification demeurent insuffisantes face à l'intensification des besoins urbains. Par ailleurs, la ville concentre une population estimée à 1 771 862 habitants en 2022, répartie sur une superficie d'environ 42 000 hectares en 2025 (TATOLOUM A., 2025, p229), traduisant ainsi une dynamique d'expansion urbaine soutenue.

3.1.3. Une forte pression sur le marché du logement locatif

Les résultats de la **Figure 2** mettent en évidence un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande en logement locatif dans la ville de N'Djaména. Les demandes représentent 66,67 % contre 33,33 % pour l'offre, traduisant ainsi une pénurie structurelle de logements dans la capitale. Cette forte pression sur le marché locatif s'explique par la croissance démographique soutenue de la ville, alimentée notamment par les migrations internes, l'exode rural (ADON N.K., 2026, p.8).

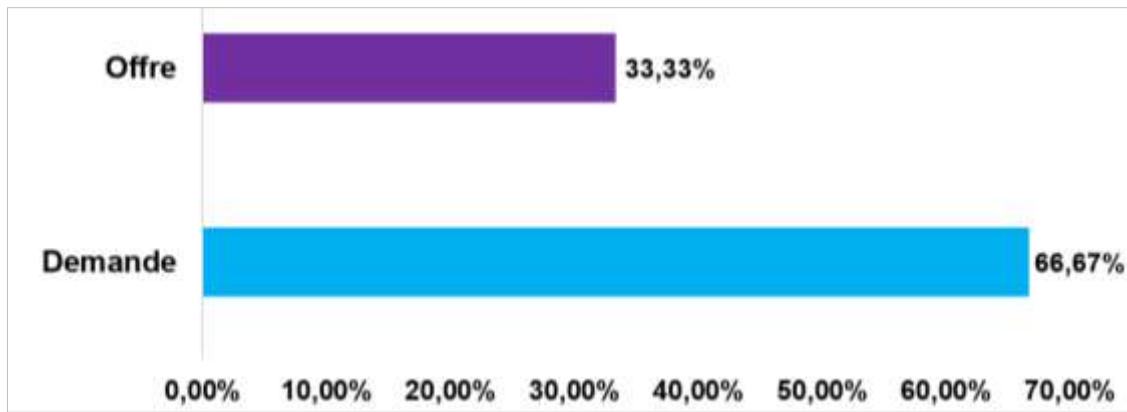


Figure 2 : Offre et demande en logement locatif

Source : enquêtes de terrain, avril 2026.

Cette situation engendre une concurrence accrue entre les ménages pour l'accès au logement, contribuant à la hausse progressive des loyers dans les quartiers centraux et à la précarisation des conditions d'habitat dans les périphéries. Les mécanismes d'accès au logement reposent par ailleurs largement sur des réseaux informels, notamment les relations personnelles, les intermédiaires et les agences immobilières, ce qui traduit une faible régulation du marché locatif urbain.

3.1.4. Une forte demande en terrains à bâtir (TAB)

Dans les zones Les résultats de la **Figure 3** montrent que 82,22 % des terrains à bâtir (TAB) sont acquis auprès des Boulama, contre seulement 17,78 % attribués par la Commission d'Attribution des Terrains en Zone Urbaine (CATZU). Cette forte prédominance de la filière privée met en évidence les limites du circuit officiel d'accès au foncier urbain dans la ville de N'Djaména. Cette situation s'explique principalement par la lourdeur des procédures administratives, les coûts élevés des démarches formelles ainsi que les délais d'attribution jugés excessifs par les demandeurs (WA KAYEMBE N.O., 2022, p184). Face à ces contraintes, une grande partie des ménages privilégie les circuits privés, perçus comme plus rapides et plus accessibles. Toutefois, cette accessibilité relative s'accompagne d'importants risques d'insécurité foncière et de conflits de propriété.

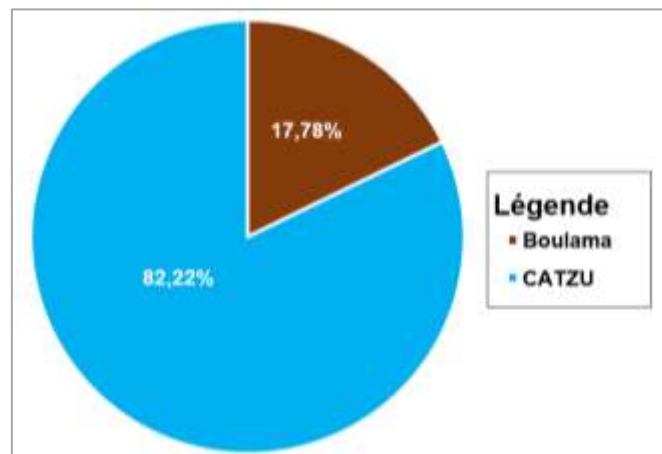


Figure 3 : Demande en TAB

Source : enquêtes de terrain, avril 2026.

Dans les contextes urbains marqués par une expansion rapide, l'accès aux TAB est fortement soumis à la concurrence entre différents usages du sol, notamment l'habitat, le commerce, les infrastructures et les espaces publics. Au Tchad, la croissance démographique accentue la rareté foncière et contribue à une hausse continue de la valeur des terrains, particulièrement dans les zones périphériques (MAX M. et al., 2021, p. 22). Cette pression renforce davantage le recours aux mécanismes informels d'accès au foncier urbain.

3.1.5. Un développement économique nécessitant un accompagnement immobilier

Les résultats de la **Figure 4** mettent en évidence une forte demande en boutiques (66,67 %), contre 22,67 % pour les bureaux et 10,67 % pour les entrepôts. Cette structure de la demande traduit la prédominance des activités commerciales de proximité et l'expansion progressive du secteur informel dans la ville de N'Djaména.

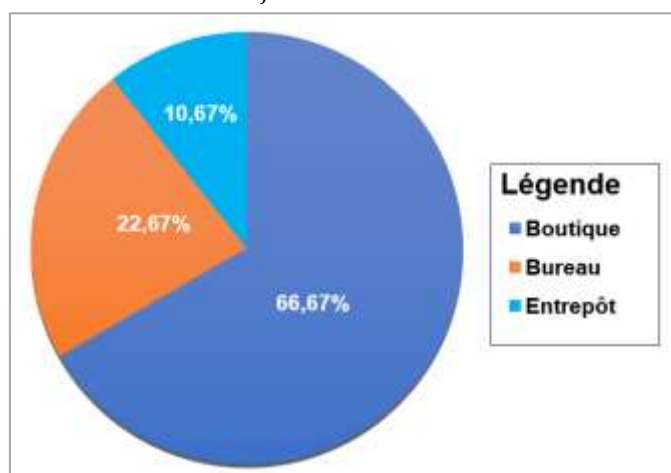


Figure 4 : Les besoins en immobilier

Source : enquêtes de terrain, avril 2026.

La demande en bureaux demeure également significative en raison de la croissance des activités administratives et économiques. Toutefois, l'insuffisance d'infrastructures adaptées et la concentration des bureaux dans les quartiers centraux rendent leur accès de plus en plus difficile. Cette situation pousse une partie des demandeurs à se tourner vers des espaces périphériques ou précaires pour les besoins locatifs. En revanche, la faible demande en entrepôts traduit une structuration encore limitée des activités logistiques et de stockage à l'échelle urbaine. L'ensemble de ces résultats met ainsi en évidence une recomposition progressive des besoins immobiliers sous l'effet de la croissance urbaine et des mutations économiques de la capitale.

3.2. Cadre législatif et réglementaire marqué par des pratiques informelles

3.2.1. Applicabilité des textes relatifs à l'accès au foncier urbain

L'accès au foncier urbain au Tchad repose sur un ensemble de dispositions juridiques encadrant les modalités d'attribution et de sécurisation des terrains (ABLAYE ROASNGAR T., 2008, p3 ; HOUDEINGAR D., 2009, p12). En théorie, ces textes devraient permettre un contrôle efficace des droits fonciers et garantir la régulation des transactions. Cependant, leur application demeure limitée en raison de plusieurs insuffisances institutionnelles et réglementaires.

Le dispositif foncier actuellement en vigueur repose principalement sur la loi domaniale de 1967 et son décret d'application n°188/PR du 1er août 1967. Or, certaines dispositions prévues par ce cadre juridique n'ont jamais été complétées par les textes d'application nécessaires. L'article 32 du décret prévoit notamment que : « *Le nombre maximum des lots qui peuvent être acquis dans un même centre par une même personne, peut être limité par décret ou soumis à une taxe progressive avec le nombre de lots* ». Cependant, aucun décret complémentaire n'a été adopté pour préciser cette disposition, favorisant ainsi les pratiques spéculatives et l'accaparement foncier. Par ailleurs, les mécanismes de gestion cadastrale restent insuffisamment modernisés. Les institutions compétentes, notamment la Commission d'Attribution des Terrains en Zone Urbaine (CATZU), disposent de moyens techniques limités pour vérifier la situation foncière réelle des demandeurs. Cette faiblesse administrative contribue à la multiplication des irrégularités, des doubles attributions et des conflits de propriété. Ainsi, le décalage entre les dispositions réglementaires et les pratiques observées sur le terrain traduit une gouvernance foncière fragile, caractérisée par une faible capacité de contrôle et par la prégnance des logiques informelles.

Dans certains pays de l'Afrique Centrale, notamment au Cameroun, le dispositif foncier est relativement stable depuis les ordonnances de 1974 et d'une loi spécifique sur l'urbanisme adoptée en 2004. Le pays dispose d'outils juridiques plus développés pour l'encadrement du secteur de l'aménagement urbain du lotissement et de la construction. Par ailleurs, le droit coutumier ne constitue pas un obstacle à la gouvernance foncière urbaine.

3.2.2. Les mécanismes d'accès au foncier urbain

- *Circuit officiel*

L'accès officiel au foncier urbain est assuré principalement par la CATZU, chargée de l'attribution des terrains à usage résidentiel ou industriel. La procédure exige le dépôt d'une demande précisant l'identité du requérant, la localisation souhaitée ainsi qu'un engagement au respect des obligations réglementaires et financières (ABLAYE ROASNGAR T., 2008, p.13). Toutefois, malgré l'existence de ce cadre formel, les enquêtes révèlent que les procédures administratives demeurent longues, coûteuses et marquées par de nombreuses contraintes parafiscales. Cette lourdeur institutionnelle réduit l'accessibilité du circuit officiel, particulièrement pour les ménages à faibles revenus.

- *Circuits privés*

Face aux limites du système officiel, les populations recourent massivement aux circuits privés d'accès au foncier. Ces mécanismes impliquent principalement les autorités traditionnelles (Boulama), les intermédiaires fonciers et les particuliers. Les transactions s'effectuent généralement à travers des négociations directes, suivies d'une reconnaissance informelle du terrain concerné. Les données présentées à la **Figure 5** montrent que 43,56 % des enquêtés accèdent au foncier par l'intermédiaire des Boulama, contre 38,67 % via des particuliers, tandis que seulement 17,78 % passent par les chefs de quartiers. Ces résultats confirment la prédominance des réseaux informels dans la production foncière urbaine à N'Djaména.

La forte attractivité de cette filière s'explique par sa rapidité, sa flexibilité procédurale et l'absence de certaines contraintes administratives. Toutefois, ce mode d'accès demeure fortement exposé aux risques d'escroquerie, de litiges et d'insécurité foncière.

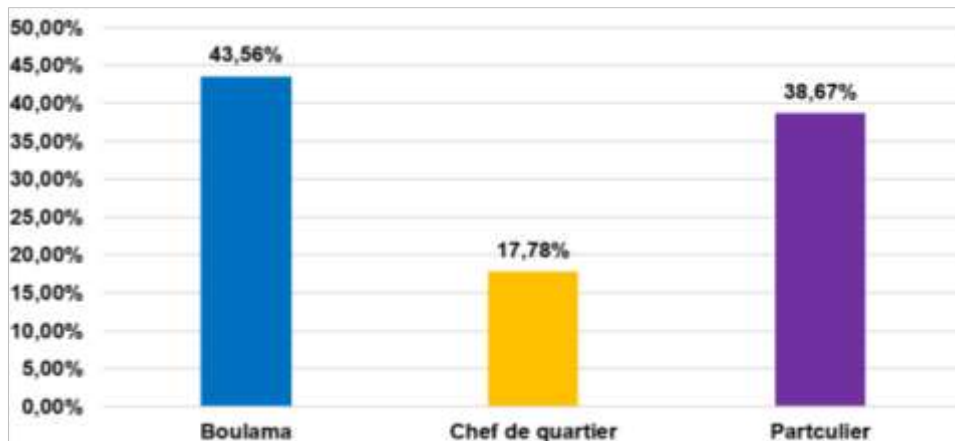


Figure 5 : Les acteurs impliqués dans le circuit privé

3.2.3. Les acteurs des mécanismes d'accès au foncier

- *Les acteurs publics*

La gouvernance foncière urbaine mobilise plusieurs institutions publiques aux compétences complémentaires. Le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MATUH) assure la tutelle générale de la gestion foncière, tandis que le Ministère des Finances et du Budget intervient dans le recouvrement des recettes issues des attributions foncières. Le Ministère de l'Administration du Territoire et de la Décentralisation participe également au processus à travers les collectivités territoriales placées sous sa supervision.

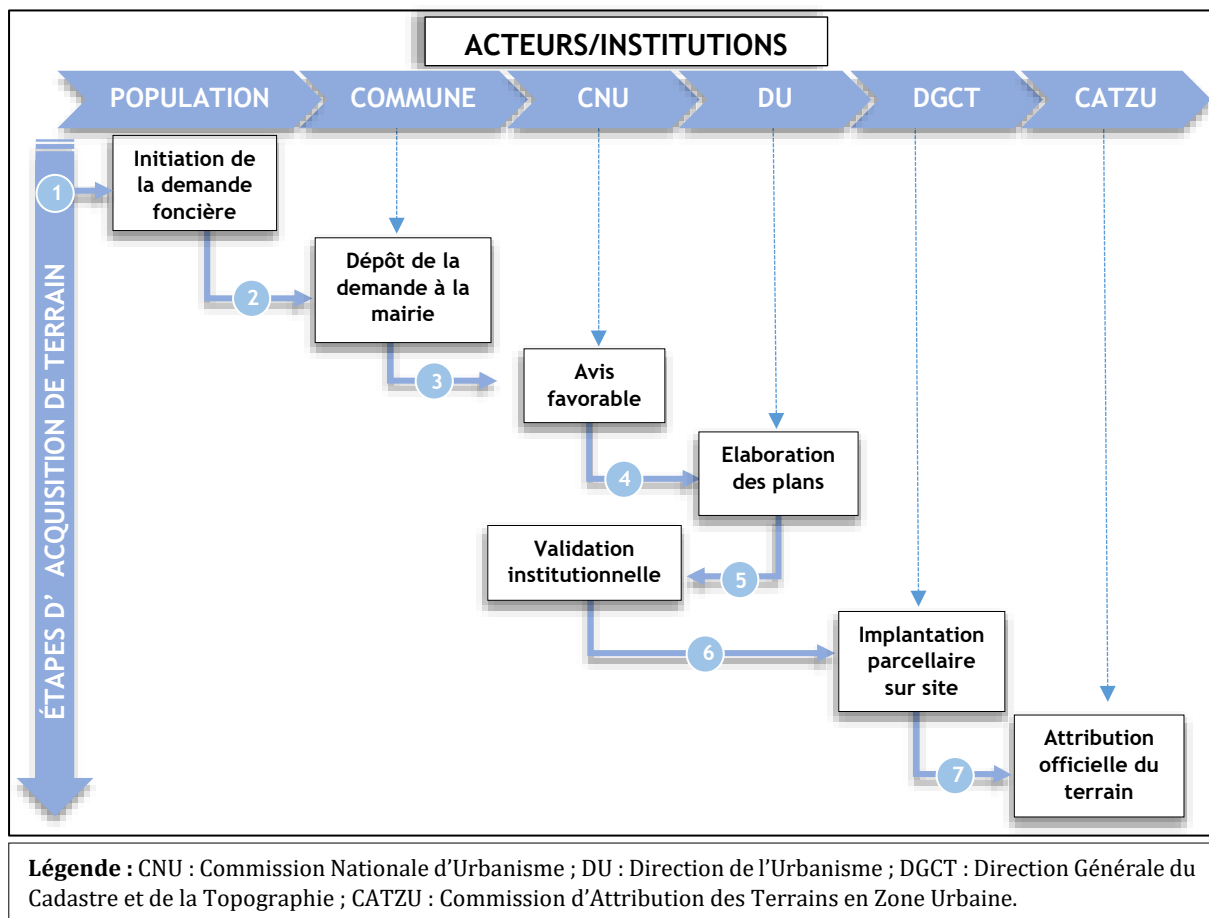


Figure 6 : Procédures institutionnelles d'accès au foncier urbain à N'Djaména

Source : Tob-Ro N., (2015), adapté par auteurs, 2026

- *Acteurs privés*

Les autorités traditionnelles (Boulama) occupent également une position centrale dans les mécanismes d'accès au foncier. Leur rôle, reconnu juridiquement par le décret n°102/PR.INT du 6 mai 1970 et l'ordonnance n°04/PR/2008, leur confère une influence considérable dans les transactions foncières urbaines. Dans la pratique, cette situation renforce leur poids dans la production foncière, parfois au détriment des institutions administratives formelles. La figure 6 ci-dessous présente les principales étapes du processus formel d'accès au foncier urbain ainsi que les procédures administratives qui encadrent l'attribution des terrains. Le secteur privé demeure faiblement structuré dans le domaine de l'aménagement foncier au Tchad (TOB-RO N., 2015, p100). Les acteurs spécialisés, tels que les cabinets de géomètres ou les agences privées d'aménagement foncier, restent peu développés. Bien que quelques cabinets d'architectes, bureaux d'études techniques et structures de topographie soient implantés à N'Djaména, leurs interventions concernent rarement la production foncière à grande échelle.

3.3. Applicabilité des textes de lois relatifs à l'accès à l'immobilier

3.3.1. Mécanismes d'accès à l'immobilier

- *Circuit officiel*

L'accès formel à l'immobilier au Tchad s'effectue principalement par l'intermédiaire des promoteurs et/ou des agences immobilières agréées. Le processus débute généralement par un contrat de réservation à travers lequel l'acquéreur choisit le type de logement souhaité et verse une avance représentant entre 10 % et 20 % du coût du bien. Cette étape permet de garantir la disponibilité du logement jusqu'à la signature du contrat définitif. La transaction est ensuite formalisée devant un notaire, notamment lorsque le bien dispose d'un titre foncier. L'acte authentique précise les caractéristiques du logement, les modalités de paiement, les engagements du promoteur ainsi que les conditions de livraison. La procédure s'achève par la remise officielle du bien et la signature d'un procès-verbal de réception.

Le titre foncier constitue le principal instrument de sécurisation juridique des biens immobiliers. À cet effet, l'article 7 de la loi n°24 portant propriété foncière et droits coutumiers stipule que : « *Le titre foncier est définitif et inattaquable. Il forme, le cas échéant, devant toutes les juridictions, le point de départ unique de tous les droits existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation* ».

- *Circuits privés*

En parallèle du système officiel, les agences immobilières privées jouent un rôle croissant dans les mécanismes d'accès au logement. Elles interviennent principalement comme intermédiaires dans les opérations de vente et de location immobilière. Les propriétaires confient leurs biens aux agences qui assurent leur mise sur le marché à travers des annonces précisant la localisation, le prix et les modalités de contact. Ainsi, les candidats à l'acquisition ou à la location s'adressent directement aux agences, lesquelles organisent les visites et négocient les conditions financières. Après accord entre les parties, les documents contractuels sont signés et le bénéficiaire accède au bien immobilier.

Contrairement au circuit officiel, ce système se caractérise par une relative souplesse administrative et par l'absence de contraintes parafiscales importantes. Toutefois, le faible encadrement institutionnel du secteur favorise une grande liberté dans la fixation des prix de vente et des loyers, contribuant ainsi à la spéculation immobilière dans la ville de N'Djaména.

3.3.2. Acteurs des mécanismes d'accès à l'immobilier

- **Acteurs publics**

Le système d'accès à l'immobilier mobilise plusieurs institutions publiques intervenant dans la promotion du logement au Tchad. Parmi les principales structures figure la Société de Promotion Foncière et Immobilière (SOPROFIM), créée en 2009 à la suite des recommandations du projet de Développement Urbain et d'Amélioration de l'Habitat (DURAH), soutenu par le PNUD et ONU-Habitat. Placée sous la tutelle du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Habitat (MATUH), cette structure est chargée de la promotion de logements sociaux et économiques ainsi que de la viabilisation des terrains destinés à l'habitat (BANQUE Mondiale, 2020, p13).

Depuis sa création, la SOPROFIM a engagé plusieurs opérations d'aménagement à N'Djaména et dans d'autres villes du pays. Les données présentées dans le **Tableau 2** montrent notamment que le site de Toukra constitue l'opération la plus avancée, avec environ 2 000 parcelles viabilisées et plusieurs programmes de logements en cours de réalisation.

Villes/sites	Superficies (ha)	Terrains viabilisés	Nombre de logements réalisés/prévus	Observations
N'Djaména (site de Toukra)	130	2 000 parcelles	100 logements (phase pilote), plus 800	Site le plus avancé
N'Djaména (site de Grédia)	25	Entièrement viabilisés	Logement en projet	Projet destiné à accueillir des logements et complexes commerciaux
Linia (Chari-Baguirmi)	150	En cours	Projet de logement à grande échelle	Phase d'identification et d'étude
Bongor (Mayo-Kebbi)	8	En cours	Projet de logement d'extension régionale	Phase d'identification de site

Tableau 2 : Statistiques synthétiques des principaux sites de la SOPROFIM

Source : Banque mondiale, 2020

La Banque de l'Habitat du Tchad (BHT), créée en 2016, intervient également dans le financement du secteur immobilier. Elle propose principalement des prêts immobiliers et des crédits à la consommation. Toutefois, l'absence de ressources financières à long terme limite fortement sa capacité à développer le crédit hypothécaire, réduisant ainsi l'accessibilité au logement pour une large partie des ménages urbains.

- **Acteurs privés**

Le secteur privé occupe une place importante dans les mécanismes d'accès à l'immobilier à N'Djaména (Cf. **Figure 7**).

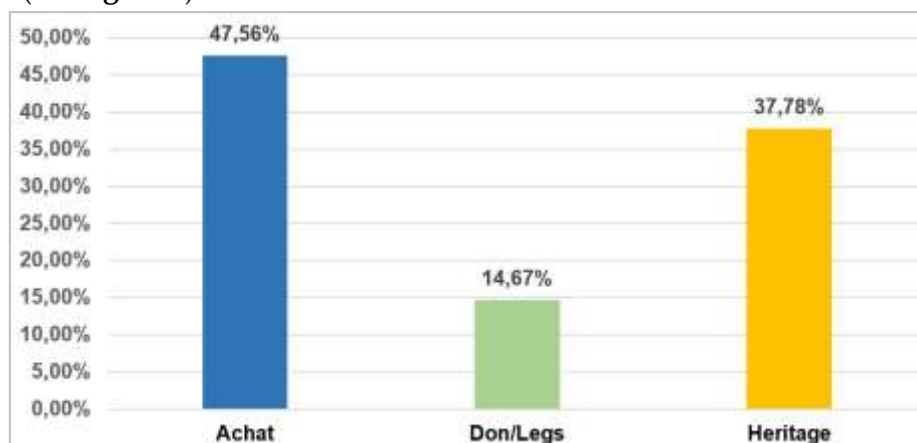


Figure 7 : Mode d'accès au foncier

Source : enquête de terrain, avril 2026.

Les enquêtes montrent que l'acquisition immobilière s'effectue principalement à travers quatre modalités : l'achat, l'héritage, le don et le legs. Les données de la **Figure 7** indiquent que l'achat représente 47,56 % des modes d'accès à l'immobilier, confirmant la prédominance des transactions marchandes dans le contexte urbain actuel. L'héritage occupe également une place importante avec 37,78 %, notamment dans les quartiers centraux de la capitale, tandis que le don reste marginal avec seulement 14,67 %. Ces résultats traduisent la forte marchandisation de l'accès au logement dans la ville de N'Djaména.

Les transactions immobilières reposent largement sur des réseaux relationnels et des négociations directes entre vendeurs et acquéreurs. Les biens sont souvent proposés à travers des affiches murales ou par l'intermédiaire de proches et de connaissances (KIRBE L., 2020, p 120). Avant toute acquisition, l'acheteur cherche généralement à vérifier la légitimité du propriétaire ainsi que la conformité du prix pratiqué sur le marché local.

3.4. Pour une applicabilité des textes de lois relatifs au foncier et à l'immobilier

3.4.1. Évolution des textes de lois relatifs au foncier et à l'immobilier

L'accès au foncier constitue, depuis les périodes les plus anciennes, une question fondamentale pour toute organisation sociale. Les sociétés ont progressivement élaboré des règles, écrites ou coutumières, afin d'encadrer l'usage, la transmission et la gestion de ce bien stratégique (HOUDEINGAR D., 2009, p1). Cependant, la terre demeure un objet central de tensions, de conflits et de rivalités, en raison de sa valeur économique, sociale et symbolique.

Dans une logique de formalisation juridique inspirée du modèle napoléonien, la période coloniale a introduit une codification écrite des droits fonciers au Tchad. Les terres, qu'elles soient coutumières ou occupées, ont progressivement été intégrées dans un cadre légal écrit, en lien avec les impératifs de mise en valeur économique des territoires coloniaux. Cette logique reposait sur une transformation profonde des systèmes fonciers traditionnels africains, désormais subordonnés au droit foncier d'inspiration française. Cette reconfiguration s'est notamment traduite par l'instauration du régime de propriété privée et l'expropriation des terres dites « vacantes et sans maître », consacrée par les articles 539 et 713 du Code civil français. Toutefois, cette conception juridique a suscité de fortes résistances des autorités traditionnelles, qui considéraient ces espaces comme des réserves foncières intergénérationnelles. Malgré ces oppositions, plusieurs textes ont structuré progressivement le régime foncier colonial (Cf. **Tableau 3**), notamment les décrets de 1899, 1906, 1925, 1932, 1935 et 1955, introduisant les systèmes d'immatriculation, de reconnaissance des droits coutumiers et de gestion domaniale.

Années	Références juridiques	Objets
1899	Décret du 23 octobre 1899	Instauration du régime de la propriété foncière en AEF
1906	Décret du 24 juillet 1906	Organisation du régime de l'immatriculation foncière
1925	Décret du 8 octobre 1925	Reconnaissance et constatation des droits coutumiers
1932	Décret du 26 juillet 1932	Réforme du régime de l'immatriculation foncière
1935	Décret du 15 novembre 1935	Incorporation des terres inexploitées au domaine de l'État
1955	Décret du 20 mai 1955	Réorganisation du régime foncier et domaniale
1956	Décret d'application du 20 mai 1955	Modalités d'application de la réforme foncière

Tableau 1 : Principaux textes fonciers adoptés durant la période coloniale

Source : CEFOD/OFT, 2004

À partir de 1955, une évolution importante est observée, avec l'obligation faite à l'État de prouver la vacance des terres avant toute appropriation, marquant ainsi une tentative d'équilibrage entre droit étatique et droits coutumiers. Toutefois, l'application effective de ces réformes est restée limitée.

Après l'accession du Tchad à la souveraineté internationale en 1960, le cadre juridique foncier colonial a été largement reconduit par la Constitution de 1960, notamment à travers son article 77. Ce maintien de la continuité juridique explique la lente évolution du droit foncier national par rapport à d'autres pays africains où la question foncière a occupé une place centrale dans les luttes d'indépendance (GOZZO T. B., 2004, p. 17). Ainsi, les lois foncières adoptées en 1967 (Cf. **Tableau 4**) ont structuré le régime domanial et foncier national, mais elles sont aujourd'hui largement considérées comme obsolètes face aux réalités actuelles.

N°	Références	Objets
1	Loi n°23 du 22 Juillet	Statuts des biens domaniaux
2	Loi n°24 du 22 Juillet	Régime de la propriété foncière et des droits coutumiers
3	Loi n°25 du 22 Juillet	Limitation des droits fonciers

Tableau 2 : Lois foncières adoptées par l'État tchadien en 1967

Source : CEFOD/OFT, 2017

3.4.2. La nécessité de réforme du cadre légal en cours

Les textes et les lois ne sont pas appliquées de façon judiciaire. Face à cette obsolescence, une réforme du cadre légal est aujourd'hui engagée afin de répondre aux défis actuels de la gestion foncière. L'adoption de nouveaux textes, complétés par leurs décrets d'application, devrait permettre de renforcer la cohérence du système foncier et d'améliorer sa capacité de régulation. Dans cette dynamique, la création du Guichet Unique des Affaires Foncières (GUAF) en 2012 constitue une avancée institutionnelle visant à simplifier les procédures et à limiter les pratiques informelles. L'objectif est de réduire les interventions arbitraires et d'améliorer la transparence dans la chaîne des opérations foncières. Cependant, malgré ces réformes, un décalage persistant demeure entre le cadre juridique formel et les pratiques d'accès réel à la terre. L'État affirme son rôle de propriétaire éminent des terres vacantes, tandis que les systèmes coutumiers continuent de structurer fortement les modalités d'accès au foncier, notamment dans les zones périurbaines. Ce dualisme juridique et pratique constitue l'un des principaux défis de la gouvernance foncière au Tchad.

4. Réforme du cadre juridique et institutionnel du foncier urbain

L'accès au foncier urbain constitue un enjeu majeur de gouvernance au Tchad, particulièrement à N'Djaména où la croissance urbaine rapide intensifie les tensions foncières. La faiblesse de l'encadrement réglementaire, combinée à la pression démographique, à la spéculation foncière et à la coexistence du droit coutumier et du droit moderne, favorise la multiplication des conflits fonciers. Selon TOB-RO (2015, p9), plus de 90 % des conflits recensés dans le pays seraient liés au foncier, soulignant le caractère stratégique de cette ressource dans les dynamiques urbaines et sociales. Les principaux textes régissant la gestion foncière, hérités des années 1960, apparaissent aujourd'hui insuffisamment adaptés aux réalités contemporaines marquées par l'expansion urbaine, la diversification des acteurs et les nouvelles exigences en matière de logement et de financement immobilier. Dans ce contexte, la révision du cadre législatif et réglementaire apparaît indispensable afin de renforcer la sécurisation des droits fonciers, de clarifier les responsabilités institutionnelles et d'améliorer l'articulation entre gouvernance foncière et planification urbaine.

Face à ces limites, la révision du cadre législatif et réglementaire apparaît indispensable afin d'adapter la gouvernance foncière aux exigences actuelles et futures. Cette réforme devrait permettre de clarifier les responsabilités institutionnelles, de renforcer la sécurisation des droits fonciers et d'améliorer l'articulation entre les politiques foncières et les documents de planification urbaine. Elle devrait également favoriser une meilleure prise en compte des besoins des différentes catégories sociales dans l'accès au foncier et au logement.

5. Renforcement de la gouvernance foncière et de l'accès équitable au logement

L'amélioration de la gouvernance foncière suppose également un renforcement des mécanismes de transparence et de contrôle dans les procédures d'attribution des terrains et des biens immobiliers. Les pratiques de corruption, les attributions irrégulières et les dysfonctionnements administratifs réduisent l'efficacité des politiques foncières et accentuent les inégalités d'accès au sol urbain. Dans cette perspective, la création d'une agence nationale du foncier constituerait une avancée institutionnelle majeure. Une telle structure permettrait de centraliser la gestion foncière, de renforcer les capacités techniques des administrations compétentes et d'améliorer l'application des dispositifs réglementaires. Par ailleurs, la mise en œuvre d'une politique foncière plus inclusive apparaît essentielle pour garantir un accès équitable et sécurisé au foncier et au logement, tout en soutenant les activités économiques et la production de logements adaptés aux besoins croissants des populations urbaines. Enfin, l'actualisation des textes fonciers en fonction des réalités sociales, économiques et spatiales contemporaines demeure indispensable pour améliorer leur appropriation par les acteurs et renforcer l'efficacité des mécanismes de régulation. Une gouvernance foncière plus cohérente, transparente et adaptée aux dynamiques urbaines actuelles apparaît ainsi comme une condition essentielle à un développement urbain durable au Tchad.

6. Conclusion

L'analyse de l'accès au foncier et à l'immobilier dans la ville de N'Djaména met en évidence la prédominance des circuits informels au détriment des mécanismes officiels d'attribution. La faible mobilisation de la filière publique, associée au rôle central des autorités coutumières, traduit les limites des dispositifs réglementaires face à la croissance urbaine rapide de la capitale. Cette situation favorise l'insécurité foncière, les conflits de propriété et le développement d'une urbanisation spontanée. Cette recherche révèle également un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements locatifs, contribuant à la hausse des loyers et à la précarisation des conditions d'habitat. Par ailleurs, la forte demande en boutiques, bureaux et espaces commerciaux traduit une recomposition progressive des besoins immobiliers sous l'effet des dynamiques économiques urbaines. Enfin, les cadres législatifs et réglementaires en vigueur, en grande partie hérités de la législation foncière de 1967, apparaissent insuffisamment adaptés aux réalités urbaines contemporaines. Leur faible effectivité résulte à la fois des limites institutionnelles, des lourdeurs administratives et d'une faible articulation entre normes formelles et pratiques locales. Dans ce contexte, une réforme des politiques foncières et immobilières apparaît nécessaire afin de promouvoir une gouvernance urbaine plus efficace, équitable et adaptée aux dynamiques actuelles.

Références bibliographiques

ABLAYE Roasngar Toussaint, 2008, Accès à la terre au Tchad, N'Djaména, Centre d'Étude et de Formation pour le Développement, Banque Tchadienne des Données Juridiques, p.89.

ALLARANÉ Ndonaye, AZAGOUN, Vidjinnagni Vinasse Ametooyona, et al., 2023, Urban Vulnerability and Adaptation Strategies against Recurrent Climate Risks in Central Africa: Evidence from N'Djaména City (Chad), In *Urban Science*, 7(3), 97. <https://doi.org/10.3390/urbansci7030097>.

ANGELOPULO George, 2021, A comparative measure of inclusive urbanization in the cities of Africa, *World Development Perspectives*, 22, p.16.

BANQUE MONDIALE, 2020, Le financement du logement en République du Tchad : Vers un logement abordable pour tous, p.56. <http://www.worldbank.org/>.

BRUNO Marien et BEAUD Jean-Pierre, 2003, Guide pratique pour l'utilisation de la statistique en Recherche : Le cas des petits échantillons, Québec, Réseau Sociolinguistique et dynamique des langues, Agence Universitaire de la francophonie, p.44

- COBBINAH Patrick Brandful, ASIBEY Michael Osei et GYEDU-PENSANG Yaa Asuamah**, 2020, Urban land use planning in Ghana: Navigating complex coalescence of land ownership and administration, *Land Use Policy*, 99, 105054. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105054>.
- DUAND-ASSERVE Jacqueline et LE ROY Étienne**, 2012, La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050, p. 158. <https://www.afd.fr/sites/default/files/imported-files/11-A-Savoir.pdf>.
- FAO**, 2000, Fiche pays : Décentralisation, foncier et acteurs locaux, p.14.
- GOZZO Tchalé Babé**, 2004, Gestion de la terre et nouvelles exigences: la question foncière au Tchad, p.249.
- HAOU Ernest, ALLARANÉ Ndonaye, AHOLOU Coffi Cyprien et BONDORO Ouya**, 2024, Stakeholder-based Optimal Indicators for Urban Sustainability Assessment in Sub-Saharan Africa: A Case Study from the City of Moundou in Chad, *In Sustainability*, 16, 8372.
- HAOU Ernest, TOB-RO N'Dilbé, AHOLOU Coffi Cyprien et BONDORO Ouya**, 2025, Systemic analysis of urban sustainability indicators: A case study of the city of Moundou, Chad, *Edelweiss Applied Science and Technology*, 9(6), p.1596-1630, DOI: [10.55214/25768484.v9i6.8205](https://doi.org/10.55214/25768484.v9i6.8205).
- HOME Robert**, 2021, Chapter 1: Land, Law and African Land Governance: Introduction, p.17.
- HOUDEINGAR David**, (2009, L'accès à la terre en Afrique subsaharienne, p.22.
- INSEED**, 2009, Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH2), p.89.
- KIRBÉ Labary**, 2020, Sécurisation foncière par le bas en zones périurbaines au Tchad : Cas du 7ème arrondissement de la ville de N'Djaména, Mémoire de Master, Université de N'Djaména, p.179
- LOKHANDWALA Zainab**, 2022, Formalisation of Land Rights in Africa: Impact on Security of Land Tenure. In TSHABANGU, I. (Ed.), *Interdisciplinary Approaches to the Future of Africa and Policy Development*, p. 186-210. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-8771-3.ch011>.
- RAYNAUD Michel Max, DIOP Djibril, SIMONNEAU Claire**, 2013, Repenser les moyens d'une sécurisation foncière urbaine. Le cas de l'Afrique francophone, p.223.
- WA KAYEMBE Naomi Omeonga**, 2022, La propriété foncière en Afrique subsaharienne : essai juridique sur un totem d'Etat, Droit, Université de Nanterre - Paris, p.389.
- ODON Ngoyi Katambwe**, 2026, Exode rural et l'intégration des jeunes dans la ville de Kinshasa : essai d'analyse sociologique, *Le carrefour Congolais*, 11(1), p.211-237.
- OIM**, 2024, Évaluation des quartiers affectés par les inondations, p.3.
- PLATTEAU Jean-Philippe**, 1996, The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment, *Development and Change*, 27(1), p.29-86.
- TATOLOUM Amane**, 2018, Problématique de la gestion foncière à N'Djaména : conflit d'intérêt entre les acteurs, *Annales de l'Université de Moundou*, 5(2), p.53-75.
- TATOLOUM Amane**, 2025, Défis et enjeux de la réglementation des marchés fonciers à Walia dans le 9ème arrondissement de la ville de N'Djaména, p. 229-238.
- TOB-RO N'Dilbé**, 2015, Gouvernance urbaine et aménagement au Tchad : Production et attribution des terrains à bâtir à N'Djaména, Thèse de Doctorat, Université de Ngaoundéré, p.440
- TWUMASI Anan Yaw Danquah, SHAO Zhznfeng, LI Deren, et al.**, 2025, Land tenure systems and their contributions to impervious surfaces impact in African cities, *Global and Earth Surface Processes Change*, 4, 100008. <https://doi.org/10.1016/j.gespch.2025.100008>
- UNITED NATIONS**, 2018, Revision of World Urbanization Prospects, p.126.
- ZOUKALNE Patedjore et TATOLOUM Amane**, 2026, Évolution diachronique du titre foncier au Tchad (1924-2024), ISSN 3079-4463, e-ISSN 3079-4471, p. 99-117. <https://grece-tchad.com>.