



DÉFIS ET ENJEUX DE LA RÉGLEMENTATION DES MARCHÉS FONCIERS À WALIA DANS LE 9ÈME ARRONDISSEMENT DE LA VILLE DE N'DJAMENA

[Étapes de traitement de l'article]

Date de soumission : 21-05-2025 / Date de retour d'instruction : 05-06-2025 / Date de publication : 15-07-2025

Amane TATOLOUM

Enseignant-chercheur, Département de Géographie, Université de N'Djamena

✉ tatoloum1@yahoo.fr

RÉSUMÉ : Depuis plus de deux décennies, la capitale du Tchad, N'Djaména ne fait que s'étaler passant de 9 925 hectares en 2009 à 42 000 hectares aujourd'hui à cause de l'explosion des marchés fonciers. La croissance démographique de la ville qui va de 788 557 habitants en 2000, à 951 418 habitants en 2009 et, actuellement elle est estimée à 1362431 habitants. Avec divers modes d'acquisitions de terrains, différentes cultures et une superposition de lois, etc., l'émergence de ces marchés fonciers à la périphérie de la capitale ne suscite-t-il pas des défis et des enjeux de conditions de réglementation ? Avec l'explosion des marchés fonciers à Walia, la hausse de prix d'acquisition de terrains, les transactions informelles et secrètes deviennent de plus en plus récurrentes. Dans ce contexte, il nous a paru opportun d'analyser les défis et les enjeux de cette dynamique des conditions de réglementation de ces marchés fonciers. Les résultats de cette étude montrent que le respect des procédures d'accès à la terre (achat/vente de terrains), les conditions et modalités d'acquisition de terrains sont prépondérantes demeurent un vrai problème.

Mots clés : Marchés fonciers, réglementation, défis, enjeux, Walia-N'Djaména

Introduction Générale

La production urbaine pour le bas constitue en réalité une entreprise de longue haleine dans laquelle tout le monde doit mettre du sien, du citoyen le plus démuné au riche commerçant, de l'institution religieuse aux pouvoirs publics (Simeu Kamdem M., 2004, p 338). Cette étude a pour ambition de contribuer à éclairer les lecteurs sur la problématique des conditions de réglementations des marchés fonciers. Il s'agit de proposer des pistes de solutions pour réglementer les marchés fonciers à Walia dans le 9^{ème} arrondissement de la ville de N'Djaména. Pour ce faire, il faudrait envisager de revoir la politique foncière tchadienne à travers le système foncier. Le système foncier lui-même désigne l'ensemble des pratiques réglementant l'accès, l'utilisation et la transmission de la terre, ainsi que l'organisation générale de l'espace. Aussi, ce vise non seulement à proposer des esquisses pour remédier mais pour prévenir les impacts de l'explosion des marchés fonciers qui trouvent leur cause purement démographique et de l'accaparement des terres. Mais cela doit tenir compte des stratégies foncières même adoptées en milieu rural car selon la (FAO, 2010) : « Si la problématique du marché foncier rural doit être dissociée de celle des marchés fonciers urbains, la définition des stratégies foncières doit tenir compte du continuum rural – urbain ».

4.1. Le rôle de l'État

Les questions foncières sont au cœur des règles d'accès aux ressources et aux territoires, constituant ainsi un enjeu de premier plan pour les populations et les différentes parties prenantes engagées dans la gestion de l'environnement. Le foncier joue ainsi un rôle-clé dans

les stratégies de développement des entreprises et des institutions financières (sécurité de l'investissement, accès au crédit sur hypothèque), mais également dans les stratégies d'épargne et d'enrichissement des groupes à revenus élevés : le placement de l'épargne dans le foncier est une stratégie cohérente dans les pays qui n'ont pas de système de drainage de la petite épargne et où l'accès au crédit bancaire est difficile. (FAO, 2010). C'est pourquoi il est important pour le gouvernement tchadien de s'investir dans le foncier.

L'Etat est le garant de l'étendue du territoire national et il a la charge de gérer les institutions publiques en leur conférant selon leurs spécificités les prérogatives de gestion des affaires foncières. Grâce aux textes hérités essentiellement de la colonisation française, l'état au Tchad comme dans plusieurs pays africains, demeure maître de la terre (Joseph Comby, 2012).

L'État est selon le droit, est une personne morale constituée de trois (3) éléments de base constitués de la population, du gouvernement et d'un territoire. Le territoire est le pilier de l'Etat car il sert de support sur lequel s'exerce l'autorité qu'incarne ledit état. Sa gestion est rendue complexe par le fait du pluralisme de droits qui le régit. C'est pourquoi il doit veiller à ce que les biens-fonds soient gérés de façon réglementaire et surtout durable.

Mbagogo Koumbriat (2006), analysant dans son mémoire de maîtrise les villes du sud du Tchad, affirme que l'État ne dispose pas de moyen suffisant pour contrôler le marché foncier et surtout d'opérer des lotissements à grande échelle pour répondre aux besoins de la population.

Selon Simeu Kamdem M. (2004, p360), « l'Afrique des savanes, comme le Cameroun septentrional, est une région marquée par le désengagement de l'Etat, l'un des acteurs de la production urbaine, de la ville ». Pour lui, l'Etat détient les moyens conséquents mais seulement se désengage. C'est souvent la situation contraire qui est observée car l'absence de l'état occasionne un laisser-faire. L'état intervient après coup pour restructurer et cela le plus souvent, ne se passe pas sans heurt.

4.2. Une politique foncière adéquate conforme aux réalités du pays et durable.

En réalité, le Tchad n'a pas une politique en matière foncière en tant que telle qui puisse régir ce secteur et apporter une certaine assurance aux usagers. Celle-ci demeure un chantier depuis 2022 qui tarde à être finaliser. Cette politique nationale foncière du Tchad devrait un texte donnant les grandes orientations de l'état sur la question foncière. La politique foncière est essentiellement entendue ici comme l'ensemble des mesures cohérentes relatives aux problèmes de tenure foncière à l'usage de la terre, au morcellement de la terre, aux problèmes écologiques et à la résolution des conflits. Son objectif est d'atteindre certains buts liés à la sécurité et à la répartition des droits fonciers, de l'utilisation des terres et de la gestion foncière et enfin à l'accès à la terre y compris les régimes fonciers qui les régissent.

4.3. Réformer l'administration foncière et élucider les textes régissant le foncier.

De façon générale, l'administration foncière utilise diverses procédures pour gérer l'information sur les droits et leur protection, notamment : les procédures relatives aux droits fonciers incluent la définition des modalités régissant leur transfert par la vente, l'octroi d'un bail ou d'un prêt, la donation et le legs. L'administration foncière est un domaine complexe et crucial pour la gestion et la régulation des terres. Elle comprend plusieurs aspects, tels que



l'enregistrement des terres, la gestion des droits fonciers, la planification de l'utilisation des terres et la résolution des conflits fonciers.

Pour l'heure, le Tchad ne dispose pas d'une politique foncière qui donnerait les orientations et une vision sur le foncier dans le pays. Le gouvernement à travers plusieurs ministères, dont le celui en charge des Affaires Foncières, a souligné la nécessité d'œuvrer pour les reforme par la relance d'un processus de réflexion sur la question. Une politique foncière appropriée au Tchad est également considérée comme essentielle. C'est pour quoi les experts du foncier au Tchad et les acteurs de la société civile tchadienne estiment que cette politique foncière nationale est l'occasion pour eux de clarifier les droits et obligations des différents usagers, de promouvoir une gestion efficace du territoire, d'assurer une gestion durable des ressources naturelles, de contribuer à sécuriser les investissements, d'améliorer la gouvernance du secteur, et partant, de créer les conditions d'un développement socio-économique harmonieux, équilibré et durable.

Concrètement, l'État tchadien doit disposer des textes et lois clarifiant la gestion du foncier. Il doit veiller à l'application de ces lois. Ces textes existent avec leurs décrets d'application mais souffrent de mise en application. Voici les plus connues des régissant le foncier au Tchad et qui datent d'ailleurs des années qui suivent les indépendances.

Les lois 23, 24, et 25 du 22 juillet 1967 portant respectivement sur les statuts des biens domaniaux, la propriété foncière et les droits coutumiers et enfin la limitation aux droits fonciers existent depuis fort longtemps ainsi que leur décret d'application qui sont entre autres les décrets n°188, 187 et 186 pouvant permettre une bonne gestion des espaces urbains et ruraux.

Les textes essentiels de gestion urbaine

Pour la gestion du milieu urbain, il faut au Tchad es textes indiqués. C'est ainsi cette réflexion porte un regard sur ces textes qui régissent le foncier urbain. il s'agit chronologiquement :

- ❖ du premier plan d'urbanisme de la ville élaboré en 1947-1948 quand la ville de Fort-lamy avaient une population de 12100 habitants ;
- ❖ du Plan Legrand de 1962-1965 au temps où la pollution était à 64 997 habitants ;
- ❖ du Plan d'Orientation du Développement Urbain de 1974 fait par le Secrétariat aux Missions d'Urbanisme et d'Habitat Français (SMUH-F) quand la ville avait 157 000 habitants ;
- ❖ de l'Étude sur la reconstruction de l'Habitat à N'Djaména de 1984, réalisée par le PNUD (programme des nations Unies pour le Développement) et le Fond d'Aide à la Coopération (FAC) quand N'Djaména avait 133 442 habitants
- ❖ du Plan Urbain de Référence (PUR) de 1995 quand la ville avait 891 100 habitants élaboré par le Groupe Huit ;
- ❖ Projet de Développement Urbain du Tchad (PDUT) de 1997 quand la population de la ville était de 1 020 200 habitants, réalisé par Agence Française de Développement (AFD) ;
- ❖ du document cadre de planification urbaine pour la ville de N'Djaména de 2008 quand N'Djaména avait 1 033 000 habitants, réalisé par le MAFDHU ;
- ❖ du document de Programme-Pays 2008-2009 : Tchad produit en 2008 quand la ville avait 1 033 000 habitants réalisé par l'ONU-Habitat MAFDHU
- ❖ de la politique nationale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat de 2017 fait par Dr Allassembaye Dobingar Consultant Indépendant/MAFDHU.

Comme élargi par Tob-Ro N, (2015) il importe de dire que les outils de production des terrains à bâtir dans la ville de N'Djaména sont de deux ordres :

- les services administratifs qui interviennent dans la gestion des villes tchadiennes : les Commissions d'Urbanisme (CU)
- et la Commission d'Attribution de Terrains en Zones Urbaines (CATZU).

Les commissions d'urbanisme, précédemment rattachées au MAFDHU, sont des structures administratives chargées de l'urbanisation des espaces, de leur affectation et de leur utilisation. Parmi ces commissions, il y a la Commission Nationale d'Urbanisme (CNU), la Commission d'Urbanisme pour la Ville de N'Djaména (CUVN), la Commission Restreinte d'Urbanisme (CRU), la Commission d'Adjudication et de Constat de Mise en Valeur (CACMV) et la Commission de Délimitation des Centres Urbains (CDCU).

L'Etat devrait non seulement prôner la vulgarisation de ces lois mais également veiller à leur respect ainsi que leur mise en application. La décentralisation est-elle source de développement ?

4.4. La décentralisation, une source de développement (bonne gestion).

Depuis son accession à l'indépendance, la république du Tchad a inlassablement connu un régime centralisé de type jacobin, caractérisé par un centre unique de décision et d'impulsion de l'action gouvernementale. La courte et éphémère tentative d'instauration de la décentralisation à travers les communautés rurales telle que conçue dans la loi du 13 février 1960 portant organisation administrative du territoire a lamentablement échoué face à la résistance des chefferies traditionnelles. L'organisation des premières élections communales en 2012 est venue consacrer l'effectivité de la décentralisation au Tchad. Elles se sont tenues dans 42 communes (10 arrondissements de N'Djaména, 10 villes de plus de 20000 habitants et 22 chefs-lieux de région). À travers ces élections, la décentralisation est sortie de l'abstrait pour devenir du concret.

Afin de mieux gérer et de développer une petite unité, la décentralisation désigne le transfert du pouvoir d'une grande unité administrative comme la capitale, région ou même la commune centrale par exemple la commune de N'Djaména qui compte dix (10) communes d'arrondissements, à une petite unité comme la commune d'arrondissement, la sous-préfecture... cependant, la mairie centrale de la ville de N'Djaména peine à donner le pouvoir aux communes des dix arrondissements et par conséquent réduire leur capacité à gérer certaines questions foncières. Tout porte à croire que les élections législatives et communales de 2024 ne portent pas en elles les germes d'espoir d'une décentralisation réelle avec des communes autonomes et dotées des moyens conséquents pour améliorer les conditions de vies des populations.

4.5. Amélioration des conditions de vie des tchadiens.

La mission première de l'État est de permettre l'exercice de la souveraineté nationale qui appartient au peuple. Il s'agit de permettre à ce peuple d'accéder aux services de bases comme



la santé, l'éducation, les infrastructures comme la route, etc. Force est de constater que ces fondements ne sont pas souvent assurés et les populations se débrouillent pour accéder à la terre, à l'habitat et cela engendre un certain désordre dans la gestion du marché foncier.

4.6 L'accessibilité du coût financier d'acquisition de terrains

On ne peut parler d'un marché foncier sans faire référence à la notion de coût. Le de terrain est élevé à N'Djamena. Le 9^{ème} arrondissement de N'Djamena où se trouve le quartier Walia ne déroge pas à la règle selon laquelle, les terrains situés au centre d'une ville sont généralement plus chers que ceux de la périphérie. Pour favoriser l'accès de la population à la terre de production de l'habitat en périphérie, il est important de rendre accessible l'acquisition des terrains dans des zones loties et non risquées³⁷ ; les services en charge du foncier de l'État devraient contribuer à baisser et à rendre accessible le coût financier d'acquisition de terrains même si le guichet unique des affaires foncières a été une tentative de résolution dont les résultats sont jusque-là mitigés. Les éléments aussi importants dans la formation du prix du terrain que la taxe de bornage, demeurent exorbitants (35000-60000 selon les cas) pour la bourse du tchadien moyen. Pour éviter aux populations des quartiers périphériques comme Walia de continuer par subir l'augmentation des prix de terrain, il faut tenir compte du pouvoir d'achat des populations, notamment des fonctionnaires.³⁸ Le tableau n°1 donne une idée des charges financières pour l'acquisition d'un terrain à N'Djamena.

Tableau 1 : Charges financières pour l'acquisition d'un terrain à N'Djaména

Services	Libellés	Coût (en F CFA)
Cadastre	Prix du terrain : 450m ² x	15 000F* 450 000
	Taxe de bornage	60 000
	Journal officiel	10 000
	Tirage de plan	1 500
	Timbre fiscaux	1 900
	Total	6823400* ; 523400**.
	Mairie	Frais de publicité
Total		3 000
Domaines	Droits d'enregistrement	13 500
	Taxe municipale	4 500
	Timbres fiscaux	3 000
	Total	21 000
	TOTAUX	6 847 400* ; 547 400**

*Pour les terrains traditionnels viabilisés, **traditionnels non viabilisés.

Nous proposons que le prix de terrain soit baissé. Au lieu 15 000F/m² pour les terrains traditionnels viabilisés, une réduction de moitié soulagerait les usagers. Pour ce qui concerne les terrains acquis au marché foncier coutumier, et par conséquent non viabilisés une proposition d'un coût de 750F/m² les rendraient accessibles à tous. Ainsi, le coût d'acquisition

³⁷ Les terrains situés en zones non loties et zones à risque comme les marigots, les dépressions, les zones prétendues « réserves » coûtent moins chers.

³⁸ La majorité des habitants des zones périurbaines sont pour la plupart des fonctionnaires qui ont un revenu relativement faible ne pouvant leur permettre de s'offrir une maison au centre-ville.

d'un terrain, d'un lot de 450m², ne pourra dépasser la valeur de 3 000 000F CFA pour les terrains traditionnels viabilisés et 500 000F CFA pour ceux non viabilisés. En ce qui concerne la taxe de bornage, ne pas dépasser les quarante mille franc (40 000F) serait juste.

Tableau n°2 : Proposition de prix d'acquisition de terrain pour la ville de N'Djaména

Désignation		Coût en (F CFA)
Prix du terrain 450m ² x	5 000F*	2 250 000
	750F**	337 500
La taxe de bornage		40 000
Autres frais (hormis le prix du terrain et la taxe de bornage)		37 400
Total		2 327 400*, 414 900**

*Pour les terrains traditionnels viabilisés, **traditionnels non viabilisés.

Tableau 3: barème de la taxe de bornage en fonction de la surface de terrain

Superficie du terrain en mètre carré (m ²)	Frais de bornage en Franc CFA
[0-299]	50 000
[300-499]	60 000
[500-799]	70 000
[800-999]	80 000
[1000-1199]	90 000
[1200-1500]	100 000
>1500	100 000 + Supplément de 200F/m ²

Source : Article 44 de la Loi de finance 2020

La réduction des taxes pour rendre accessible les terrains aux couches vulnérables est à encourager même si cela n'est pas en faveur des services de recettes de l'état.

4.7. La mise en application des textes en vigueur

L'honnêteté dans le travail n'existe plus, les arrangements et la course aux intérêts ont gagné le terrain et toutes les spéculations marchandes autour du marché foncier sont causées par la corruption et le non-respect des textes. Pour limiter telles pratiques illicites, l'aboutissement de la politique foncière et du code domaniale et foncier avec leurs décrets d'application est vivement attendu. La mise en application des textes régissant le foncier demeure pour l'heure un vrai défi de gouvernance.

4.8. La sécurisation des biens-fonds acquis

La sécurité foncière est l'assurance que les droits sur la terre dont on dispose, quelle que soit leur nature, ne seront pas contestés et que, s'ils le sont, ils seront confirmés par des autorités. C'est donc avant tout une question institutionnelle mais aussi de respect des textes. Selon les lois en vigueur, « toute terre non immatriculée est réputée vacante et sans maître, à moins que ne soit



rapportée la preuve du contraire » article 13³⁹. Aussi, tout citoyen propriétaire d'une parcelle doit dans la moindre mesure la mettre en valeur. Il s'agit de la matérialisation de la parcelle montrant que celle-ci appartient à une personne. Ainsi l'immatriculation est plus rassurante. Aussi, le « propriétaire » peut implanter des bords avec des plaques indiquant l'occupation du terrain (**Photo n°6**).

Photo n°1 : Propriété foncière



X : 15°06'35.1644^E
Y : 12°03'50.91''N

Cliché Lissou L.G., octobre 2021

Le propriétaire du bien-fonds doit, pour sécuriser son terrain, avoir des bonnes relations sociales avec son voisinage c'est-à-dire les propriétaires terriens de son alentour mais de préférence ceux qui habitent le coin déjà.

4.9. Une gestion concertée et intégrée

Pour un développement harmonieux et cohérent, les autorités publiques doivent, pour des opérations d'aménagement foncier (opérations ayant pour objet d'organiser le maintien, l'extension pour l'accueil des habitats ou des activités, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels), les faire de façon concertée. Cela en vue d'aménager, de restructurer ou d'équiper des terrains situés en milieu urbain ou périurbain. Le but premier de ces opérations c'est de desservir la ville pour ne plus exclure les occupants par la suite. C'est pourquoi Tob-Ro N., (2015) souligne que « *dans le processus d'expulsion des occupants des quartiers spontanés ou des zones à exproprier, des dispositions devraient être prises au préalable en faveur de l'occupant pour humaniser son éviction mais aussi prévenir la naissance des quartiers d'habitat spontané* ». De ces propos, nous disons qu'en matière d'urbanisme « *faillir de planifier, c'est planifier sa faillite* ». Toutes les opérations d'aménagement doivent tenir compte de la situation à long terme.

Les opérations d'aménagements concertées sont conduites entre la puissance publique c'est-à-dire les autorités publiques à travers le MATUH qui en a la charge, et les propriétaires fonciers identifiés. Cela peut se faire également dans le cas échéant entre un aménageur et les populations concernées.

³⁹ Loi 24 du 22 juillet 1967 portant Propriété foncière et droits coutumiers.

4.10. La formation des experts sur les sujets fonciers

Le foncier est un domaine complexe. La formation des personnes en la matière serait un atout pour la gestion durable et efficace de l'espace. Pour ce faire, l'Etat doit mettre en jeu des moyens conséquents pour cette formation. Il doit non seulement, comme récemment créée, au sein du département de géographie à la Faculté des Sciences Humaines et Sociales (FSHS), la branche **gestion foncière** (GF) au cycle master, donner des moyens en vue de mettre en place des outils et données du foncier. Doter les enseignants en la matière des capacités intellectuelle (formation et recyclage) et mobilière (engins) pour que ces derniers puissent exercer aisément leur travail de transmission du savoir. Ces étudiants, au sortir de formation doivent être recrutés pour gérer le foncier.

4.11. La sensibilisation de la population sur les procédures marchandes foncières

La population tchadienne en général et celle de N'Djaména en particulier est non seulement sous-informée des règles régissant le foncier moderne mais également ne veulent pas mettre en pratique les instructions à travers les opérations d'aménagements, planifiées par l'Etat. Alors, pour que la population comprenne les Lois modernes régissant le foncier et surtout le volet marché foncier, il va falloir qu'il y ait de sensibilisations via les médias (radio, télévision...) les réseaux sociaux (Facebook, WhatsApp...). La vulgarisation des procédures normatives d'acquisition de terrains est prépondérante. Ces procédures étant peu connues de la population, il serait nécessaire de les diffusées partout pour que les transactions foncières marchandes se fassent légalement en vue d'éviter des conflits. Les chefs des carrés, les responsables locaux, peuvent agir droitement pour gérer leur espace tout en collaborant avec la hiérarchie. Ils doivent connaître chaque terrain déjà affecté à une personne et cela pour éviter de vendre doublement le même terrain.

4.12. Le développement de logiciels de gestion des données géoréférencées permettant de garantir les droits de propriétés foncières

Le MAFDHU ne dispose pas de logiciel indépendant pouvant gérer automatiquement le foncier. Il doit faire usage des NTIC pour organiser le foncier. Collecter, traiter et mettre à la disposition de la population en temps réel sans que cette dernière ne se déplace. Des actions ont été entreprises mais hélas n'ont pas été prises en compte : la numérisation du secteur d'aménagement⁴⁰. Ces données doivent être géoréférencées. La population, pour consulter le plan doit simplement se connecter via le lien du ministère pour accéder aux informations foncières. Il n'y aura qu'un seul plan : le plan directeur d'urbanisme ayant tous les plans d'occupations du sol actuels ainsi que les visions futures.

Le logiciel doit comporter des menus. Une partie du menu « **Aide** » doit comporter les sous-menus tels que « **suggestion** », « **demande service** » etc. pour que les citoyens puissent proposer des solutions face à un fait, dénoncer les pratiques malsaines pouvant entraver la gestion durable du foncier mais également demander un service à un domaine précis que ce soit celui du cadastre, d'urbanisme, de la voirie, de la SNE, de la STE...

⁴⁰ Tob-Ro Ndilbé est l'un des acteurs clés.



4.13. La construction d'habitation de logement et d'infrastructures de sports

Une bonne partie (21,74% des enquêtés) des habitants du neuvième arrondissement est constitué des locateurs. L'Etat pourrait non seulement assurer son rôle d'abriter ses populations, acquérir de revenus en construisant de logements à des personnes n'ayant pas de capacité d'avoir une propriété. Ces derniers seront soumis à une contribution mensuelle selon leurs émoluments. Mais avant d'intégrer ces logements, il va falloir être éligible. Ainsi les transactions foncières seront limitées.

Bien que sur le plan international le Tchad est loin d'être parmi les pays les mieux classés, certaines disciplines font parler du Tchad. Malheureusement il ne dispose des infrastructures et des équipements sportifs, éducatives... C'est pourquoi Simeu Kamdem M. (2004, p270) dit « qu'on est par ailleurs frappé par le sous-développement des villes et de la démission du « haut » face à la mise en place de certaines infrastructures indispensables ». Normalement chaque quartier ou du moins chaque arrondissement devait en avoir un complexe sportif, une école primaire même si le secondaire peut réunir deux à trois quartiers. Ce qui n'est pas le cas dans le pays de Toumaï. Le neuvième arrondissement n'a même pas un seul stade de foot car les terrains de certains établissements publics servent de lieux de divertissement sportif.

4.14. La restructuration des quartiers

La majorité des quartiers des villes tchadiennes naissent de la façon spontanée. Le marché foncier sert plus à vendre les terrains traditionnels que ceux lotis et viabilisés. En effet, la plupart des quartiers à la périphérie (le cas actuel de Walia) comme au centre-ville sont les quartiers non planifiés. À N'Djaména, dans les quartiers situés à la périphérie, les constructions sont faites sans un plan cadastral parce que guidé par la logique spontanée de la débrouillardise. C'est pourquoi il n'existe pas des rues, ni canaux d'évacuation des eaux usées. Ce désordre urbain n'est pas sans conséquences (insécurité, inondation...). Dans le neuvième arrondissement, l'opération de restructuration a été amorcée depuis 2010. Initialement lancée pour corriger les imperfections de l'urbanisation spontanée de la périphérie de la ville, elle a laissé un goût amer du fait des irrégularités qui l'entachent. L'État se doit de produire des plans directeurs d'urbanismes et de réserves foncières pour les opérations futures de restructurations se fassent sans heurt car les premières opérations créer des mécontents. il ne s'agit pas pour les autorités de céder aux menaces ou aux chantages des particuliers mais de tenir compte de leurs droits en appliquant les textes. Quant aux propriétaires de terrains, ils ont le devoir pendant et après les structurations de se conformer aux textes en vigueur.

Conclusion

Ce travail a pour but de contribuer par une réflexion à réduire le désordre qui prévaut sur le marché foncier à la périphérie de la ville de N'Djamena notamment dans le quartier Walia au 9^{ème} arrondissement. Ce marché foncier très informel né spontanément de l'explosion démographique et l'extension de la ville vers sa périphérie connaît un essor réel mais n'est pas règlementé. Cette analyse a proposé quelques pistes de solutions afin de régler les marchés fonciers.

L'aménagement du territoire désigne l'ensemble des politiques mises en œuvre pour encadrer ou infléchir les évolutions d'un territoire généralement à l'échelle de l'État en fonction de choix

politique et du contexte. Il contribuera à réguler ce marché jouant tout en son rôle par l'entremise de ses services techniques (la voirie, le service des domaines, la Commune centrale) en charge de la gestion du foncier.

La décentralisation, la formation des cadres, la mise en place des textes réglementant les marchés fonciers (prix, conditions, acteurs...). La sensibilisation de la population est un atout car mieux éclairée, mieux informées sur ses droits et devoirs elle abordera ce marché avec assurance. Elle optera plus pour un marché formel et légal que pour celui qui la met en conflit avec les autres (état, voisins, personnes tierces).