

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I

\*\*\*\*\*

CENTRE DE RECHERCHE ET DE  
FORMATION DOCTORALE EN  
SCIENCES HUMAINES SOCIALES  
ET EDUCATIVES

\*\*\*\*\*

UNITE DE RECHERCHE ET DE  
FORMATION DOCTORALE EN  
SCIENCES HUMAINES

\*\*\*\*\*



THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

\*\*\*\*\*

POST GRADUATE SCHOOL FOR  
SOCIAL AND EDUCATIONAL  
SCIENCES

\*\*\*\*\*

DOCTORAL RESEARCH UNIT  
FOR HUMAN SCIENCES

\*\*\*\*\*

DÉPARTEMENT D'HISTOIRE

DEPARTMENT OF HISTORY

**AUTORITES ADMINISTRATIVES ET GESTION  
DE LA CRISE DE LOGEMENT AU CAMEROUN :  
CAS DE DOUALA (1952-2010)**

Mémoire soutenu publiquement le 29 juillet 2022, en vue de l'obtention du diplôme de  
Master en Histoire

Option : Histoire Économique et Sociale

Par :

**NGO GWOGON Joséphine Tatiana**

Licenciée en Histoire

**JURY**

QUALITÉ	NOMS/PRENOMS	UNIVERSITÉ
PRESIDENT	EBALE Raymond Professeur des Universités	UNIVERSITE DE YAOUNDE I
RAPPORTEUR	DONG MOUGNOL Gabriel Maxime Professeur des Universités	UNIVERSITE DE YAOUNDE I
MEMBRE	MENGUE ME NDONGO Paulin Docteur	UNIVERSITE DE YAOUNDE I



À mes grands-parents,  
Ngo Nsègbè Emilienne et Sohna II Bernard Ernest, pour m'avoir appris à aller au bout de tout  
ce que j'entreprends.

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	III
REMERCIEMENTS .....	V
RÉSUMÉ.....	VI
ABSTRACT .....	VII
SIGLES ET ACRONYMES .....	VIII
Liste des tableaux et graphique.....	X
Liste des images et cartes .....	XI
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I : FACTEURS INITIATEURS D'UNE CRISE DE LOGEMENT A DOUALA .....	23
I-FACTEURS LIES A L'URBANISATION DE DOUALA. .....	24
II-POLITIQUE SÉGRÉGATIONNISTE D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIÈRE.....	28
III-ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE .....	37
CHAPITRE II : OUTILS ET STRATEGIES DE LUTTE CONTRE LA CRISE DE LOGEMENT A DOUALA .....	46
I-SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN ET PRISE EN CHARGE DES DIFFICULTES DE LOGEMENT A DOUALA (1952-1977) .....	47
II-CREATION DES INSTITUTIONS SPECIALISEES DANS LES LOGEMENTS ET L'HABITAT A PARTIR DE 1977 .....	55
III-STRATÉGIES DE RESTRUCTURATION ET D'ACCÈS AU LOGEMENT À DOUALA.....	68
CHAPITRE III : ENTRAVES AUX EFFORTS DE RESOLUTION DES PROBLEMES DE LOGEMENT A DOUALA .....	77
I-LES DYSFONCTIONNEMENTS ADMINISTRATIFS .....	78

II-ENTRAVES AU BON FONCTIONNEMENT DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT .....	84
III-PROBLEMES LIES AUX STRUCTURES EN CHARGES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT .....	91
CHAPITRE IV : PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE GESTION DE LA CRISE DE LOGEMENT AU CAMEROUN EN GENERAL ET A DOUALA EN PARTICULIER ....	102
I-ENCADREMENT DES MOUVEMENTS MIGRATOIRES INTERNES : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR DIMINUER LA CRISE DE LOGEMENT .....	103
II-FAVORISER L'AUTO-DETERMINATION ET LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES STRATEGIES .....	108
III-AMELIORATION DES PROCEDURES ET DES PRIORITES AU SEIN DES INSTITUTIONS EN CHARGE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU CAMEROUN .....	113
CONCLUSION .....	119
BIBLIOGRAPHIE .....	123
ANNEXES .....	134
TABLE DES MATIERES .....	186

## REMERCIEMENTS

Notre profonde gratitude et nos remerciements vont tout d'abord au Professeur Dong Mognol Gabriel Maxime, qui en dépit de ses charges académiques, a pu mettre à notre disposition une oreille attentive, des critiques constructives, sa riche expérience scientifique, son précieux temps, ses conseils, sa rigueur et sa patience pour que ce travail aboutisse.

Nos remerciements vont ensuite à l'endroit de tous les enseignants du Département d'Histoire de l'Université de Yaoundé I, qui ont su développer en nous, depuis la première année, le goût de la recherche et nous ont inculqué de précieuses connaissances qui ont servi de base pour débiter cette recherche.

Nous présentons aussi nos sincères remerciements aux différentes structures et personnes ressources qui ont bien voulu mettre à notre disposition, leur documentation et leur savoir. Il s'agit notamment du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (Direction des archives), de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, de la Société Immobilière du Cameroun (agence de Douala), de la Bibliothèque de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, du Cercle Histoire Géographie et Archéologie, du Cercle Philo-Psycho-Socio-Anthropologie et de la Bibliothèque de l'Institut de Formation et de Recherche Démographiques. Nous pensons également à Donfouet Laurent, Ngadehi Dupleix, Essaga André à tous nos informateurs et à Moses Bill et Sohna Yana Ludovic pour leurs disponibilités et leurs collaborations.

Notre reconnaissance et nos remerciements à l'endroit de notre mère Ngo Sohna Marthe Olive, à nos frères et sœurs, Aubin, Albert, Stéphanie, Ray, pour leur soutien moral, affectif, financier et matériel, et à Gwogon Sohna Anselme Ernest pour tous ses conseils. À notre tante Sohna Emilienne Ernestine Flavie épouse Kédé qui, malgré la distance, a grandement contribué financièrement à la finalisation de ce travail. À Nsolo Anderson, Betnkeu Aloys, Lewassa Alfred et May Basile pour le préalable affectif dont nous avons bénéficié et qui nous a permis à maintes reprises de poursuivre cette recherche.

Nos remerciements à Ebelle, Ngando, Embolo, Zambo et Tina pour les relectures de ce travail. À Issiaka pour le soutien indéfectible. Sans oublier Tchatched Betnkeu Patterson pour l'accueil et l'hospitalité à notre endroit lors de nos différents séjours à Douala.

À toutes les autres personnes qui ont participé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail, nous adressons nos chaleureux remerciements. Qu'ils trouvent ici, l'expression de notre profonde gratitude.

## RESUME

Le domaine de l'Habitat, au centre des préoccupations de la conférence mondiale sur le logement à Vancouver au Canada en 1976, est le tronc sur lequel repose de nombreuses branches, aux titres desquels, le secteur du logement. Au Cameroun, le secteur du logement est en proie à des difficultés qui ont engendré une crise. Ainsi, la crise de logement émane de nombreux facteurs donc le plus marquant reste la croissance démographique. À Douala, capitale économique du pays, cette crise se fait de plus en plus ressentir. La ville étouffe, s'étale et s'enfle démesurément en entraînant la saturation du sol, la prolifération des habitats spontanés, le chômage et donc une incapacité pour les populations de se loger ou mieux, de bien se loger. Fort de ce constat, il a paru impératif de se poser la question centrale suivante : comment le personnel administratif, à partir des instruments mis à sa disposition, contribue à résorber le déficit de logements dont souffre Douala ? Partant de cette interrogation et sur la base des sources orales, écrites et iconographiques, et suivant une approche d'analyse alliant à la fois la diachronie et la synchronie, il ressort de ce mémoire que la Société Immobilière du Cameroun (SIC), créée en 1952, est la première action concrète des autorités administratives pour faire face aux problèmes liés au logement. Au fil des années ces derniers ont multiplié des stratégies pour mieux contenir la crise. Ils ont donc construit à Douala environ 6000 logements sociaux et maisons individuelles jusqu'en 2010 avec le lancement du programme de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles de terres. La lutte contre la crise de logement a nécessité la viabilisation et l'aménagement des terres, la mise sur pieds des politiques de logement, des Projets de restructurations et la création des institutions en charge de l'habitat et du financement des logements tels que la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Crédit Foncier du Cameroun. Ces derniers ont participé à lutter contre la crise de logement et à donner un nouveau visage à Douala. Malgré tous ces efforts, la crise persiste. La lenteur dans l'exécution des projets et des politiques, le laxisme des autorités, la corruption, les problèmes de financement sont autant de choses qui freinent les efforts déjà consentis par les différents acteurs. Toutefois, une remise en question des politiques élaborées, en encadrant les migrations internes, en décongestionnant Douala (une décongestion des industries), en améliorant les procédures foncières et en encourageant les initiatives privées de logements, est primordiale pour espérer venir à bout de ce fléau, ou tout de même de le réduire.

**ABSTRACT**

*The question of housing, which was at the heart of the concerns of the world conference on habitat in Vancouver, Canada in 1976, is the trunk on which rests many branches, including the housing sector. In Cameroon, housing is facing difficulties that have created a crisis. So, the housing crisis is the result of many factors, the most obvious of them is population growth. In Douala, the economic capital of the country, this crisis is becoming more and more serious. The city suffocates, spreads and swells disproportionately, causing the saturation of the soil, the proliferation of spontaneous habitats, unemployment and therefore an inability for the populations to find housing or better, to find good housing. Based on this observation, it seemed imperative to ask the following crucial questions: how the administrative staff, from the instruments made available to them, contribute in reducing the housing deficit from which Douala suffers? From this questioning and on the basis of oral, written and iconographic sources, and following an analytical approach combining both diachrony and synchrony, it appears from this thesis that the Cameroon Real Estate Corporation (SIC), created in 1952, is the first concrete action of the administrative authorities to deal with problems related to housing. Over the years, they have multiplied strategies to better contain the crisis. They therefore built approximately 6,000 social housing units and individual houses in Douala until 2010 with the launch of the program to build 10,000 social housing units and develop 50,000 plots of land. The management of the housing crisis required the servicing and development of land, the establishment of housing policies, restructuring projects and the creation of institutions in charge of housing and housing financing such as the Mission for the Development and Equipment of urban and Rural Land, the Ministry of Housing and Urban Development, the Crédit Foncier du Cameroun. The latter participated in curbing the housing crisis and giving a new face to Douala. Despite all these efforts, the crisis remains. The slowness in the execution of projects and policies, the laxity of the authorities, corruption, and funding problems are all elements that slow down the efforts already made by the various actors. However, a questioning of the policies developed, by framing internal migration, by decongesting Douala (the decongestion of industries), by improving land procedures and encouraging private housing initiatives, is essential to overcome this scourge, or all the same to reduce it.*

**SIGLES ET ACRONYMES**

**AI** : Archives IFORD

**AM** : Archives MINH DU

**AMA** : Archives MAETUR

**AOF** : Afrique Orientale Française

**BCD** : Banque Camerounaise de Développement

**CCCE** : Caisse Centrale de la Coopération Économique

**CFC** : Crédit Foncier du Cameroun

**CHGA** : Cercle Histoire Géographie Archéologie

**CPPSA** : Cercle Philo-Psycho-Socio-Anthropologie

**CUA** : Commune Urbaine d'Arrondissement

**CUD** : Communauté Urbaine de Douala

**DSCE** : Document de Stratégie pour la Croissance Économique

**FIDES** : Fonds d'Investissement et de Développement Économique et Social

**HS** : Habitats Spontanés

**IFORD** : Institut de Formation et de Recherche Démographiques

**MAETUR** : Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux

**MINDCAF** : Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières

**MINDUH** : Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat

**MINEHD** : Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et du Développement

**MINEPAT** : Ministère de l'Économie du Plan et de l'Aménagement du Territoire

**MINH DU** : Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain

**MINUH** : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat



**MINVIL:** Ministère de la ville

**OHE :** Office des Habitations Économiques

**PDL:** Plan Directeur Local

**PDU:** Projet de Développement Urbain

**PSE :** Programme Social Économique

**PSM :** Programme Social Moyen

**RGP :** Recensement Général de la Population

**RNHC :** Réseau National des Habitants du Cameroun

**SAD :** Société d'Aménagement de Douala

**SDAU:** Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

**SIC :** Société Immobilière du Cameroun

**TF :** Titre Foncier

**TOM:** Territoire d'Outre-Mer

**TTC :** Toutes Taxes Comprises

**ZHS :** Zone d'Habitats Spontanés.

**LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUE****TABLEAUX**

Tableau 1 : Répartition de la population de Douala selon les quartiers en 1968. ....	31
Tableau 2: Récapitulatif des montants des prêts immobiliers de la BCD de 1961 à 1975 .....	51
Tableau 3 : Récapitulatif des projets SIC à Douala de 1958 à 2010 .....	52
Tableau 4 : Évolution des prêts octroyés par le CFC à la SIC à Douala entre 1981 et 1986... ..	59
Tableau 5 : Récapitulatif des prêts CFC aux promoteurs à Douala de 1979 à 2007.....	60
Tableau 6 : Quelques terrains aménagés par la MAETUR à Douala de 1981 à 1983. ....	65

**GRAPHIQUE**

Graphique 1 : Répartition de la population totale de Douala selon les quartiers en 1968 .....	31
---	----

## LISTE DES IMAGES ET CARTES

### LISTE DES IMAGES

Image 1 : Variabilité des prix des logements SIC de Kotto à Douala.....	53
Image 2 : Aperçu Camp SIC Kotto .....	54
Image 3 : Aperçu camp SIC Makèpè à Douala .....	93
Image 4 : Aperçu Camps SIC Cité des Palmiers Douala .....	94
Image 5 : Écoulement d'égouts au camp SIC de Kotto .....	94
Image 6 : Logements individuels SIC, Cité des Palmiers Douala .....	95

### LISTE DES CARTES

Carte 1 : Schéma du plan d'urbanisme allemand de Douala.....	9
Carte 2 : Délimitation officielle de Douala depuis 1994.....	10
Carte 3 : Occupation du sol selon le nombre d'habitant à Douala en 1968 .....	42

## **INTRODUCTION**

## CONTEXTE HISTORIQUE

Le besoin en logement a depuis longtemps fait l'objet de nombreuses préoccupations pour les populations mondiales. Déjà en 1976, l'on assistait à la première conférence mondiale sur le logement à Vancouver au Canada.<sup>1</sup> Le droit au logement y est présenté comme un droit fondamental, au même titre que le droit à la santé, à l'éducation et à l'alimentation. À la suite de cette conférence, en 1996, à Istanbul, la conférence des Nations Unies sur l'établissement humain (Habitat II) se réunis pour débattre.<sup>2</sup> L'une des thématiques à l'ordre du jour est « le logement décent pour tous »<sup>3</sup> dans un monde en pleine mutation pour améliorer le cadre de vie des populations mondiales. Ces deux conférences permettent d'établir l'importance et la nécessité de bien loger les populations dans le monde, et présentent aussi les difficultés rencontrés dans ce domaine.

En contexte africain en général et camerounais en particulier, le développement des centres urbains pendant la période coloniale a donné lieu à une émigration plus ou moins accentuée. Depuis le protectorat allemand, le problème de logement s'est fait ressentir à travers l'expropriation des terres douala, dans le but de construire des lotissements pour les cadres administratifs. Le phénomène urbain durant cette période a connu un accroissement de plus en plus important ; ceci dû au développement du commerce et de l'économie. Douala était la première agglomération urbaine du Cameroun à subir le processus d'occidentalisation et elle finit donc par devenir la principale ville économique du pays.<sup>4</sup> La construction des réseaux ferroviaires à Douala a attiré une masse d'émigrants de plus en plus nombreuse. Ainsi, l'augmentation de la population totale du district de Douala entre 1907 (environ 20 000) et 1913 (91 808) est un exemple clair du besoin en logement qui va s'y poser.<sup>5</sup>

Sous l'administration française, l'accroissement de la population de Douala est de l'ordre de 150% en 1945 par rapport à 1920.<sup>6</sup> Le contexte démographique qui prévaut durant cette période, au Cameroun, donne lieu à la création le 17 Juillet 1952 de la SIC (Société Immobilière du Cameroun) par le Ministère français d'Outre-Mer dirigé par Marius Moutet,

---

<sup>1</sup> R. N. Zoua., « La Société Immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé, 1952-2009 : approche historique », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011, p. 64.

<sup>2</sup> AM 980, Déclaration d'Istanbul et le programme pour l'habitat, Habitat II, Istanbul, 1996, p. III.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> V. T. Levine, *Le Cameroun du Mandat à l'indépendance*, Paris, Présence Africaine, 1984, p. 80.

<sup>5</sup> *Ibid.* p88.

<sup>6</sup> R. Gouellain, *Douala ville et histoire*, Paris, Institut d'Ethnologie, 1975, p. 284.

pour résoudre le problème de logement des cadres administratifs, suivant l'article 2/2 de la loi 46/60 du 30 Avril 1946.<sup>7</sup>

Au moment des indépendances africaines en 1960, il était question pour les puissances colonisatrices de remettre l'administration des territoires africains aux populations concernées. Devenu indépendant le 1<sup>er</sup> janvier 1960, le Cameroun sous tutelle française a hérité des structures et institutions préalablement créées par la France à l'instar de la SIC.

Dès lors, les Camerounais devaient présider seuls au destin de la jeune nation dont ils avaient la charge, dans le cadre d'un développement multisectoriel. Un des secteurs sur lequel ce nouvel État devait s'atteler était celui de l'urbanisation des grandes métropoles. Cette urbanisation fut accompagnée par des problèmes de logements des populations en général et dans la ville de Douala en particulier.

Ainsi, la thématique centrale de cette recherche qui porte sur la gestion du problème de logement au Cameroun, s'inscrit dans le cadre de l'histoire économique et sociale et est intitulée : « **AUTORITÉS ADMINISTRATIVES ET GESTION DE LA CRISE DE LOGEMENT AU CAMEROUN : CAS DE DOUALA (1952-2010)** ». Le désir de centrer notre recherche sur cette thématique a été soutenu par de multiples raisons.

### **RAISONS DU CHOIX DU SUJET**

Le choix porté sur une thématique en rapport avec la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier a plusieurs motivations. Il s'agit des motivations tant personnelles, que scientifiques.

#### **- Raisons personnelles**

L'enthousiasme de cette thématique émane du fait que nous avons passée une dizaine d'années dans la région du Littoral Cameroun, et que la ville de Douala nous ait toujours paru mystérieuse et complexe à comprendre. En effet, la ville de Douala a depuis l'enfance, suscité de nombreuses interrogations dans le cadre des problèmes sociaux qui y prévalent. Plus tard, lorsqu'il nous a été donné d'aller y résider, grande a été notre déception de constater les prix parfois exorbitants des logements décents et la « chasse au trésor » qu'il a fallu mener pour trouver où loger. Au regard de tout ceci, nous avons voulu approfondir nos recherches sur l'origine de ce déficit en logement à Douala, savoir quelles sont les actions menées par le

---

<sup>7</sup> Zoua., « La Société Immobilière du Cameroun », p. 3.

gouvernement pour résorber ce problème, tout en nous intéressant au bilan de ces actions, afin de proposer quelques alternatives pour combler les manquements.

- **Raisons académiques**

Sur le plan scientifique, le choix porté sur cette thématique cadre parfaitement avec notre spécialisation en Histoire Économique et Sociale. Il va sans dire que l'importance pour un chercheur de lier sa thématique à sa spécialisation est nécessaire. D'ailleurs, Michel Beaud ne manque pas de le souligner lorsqu'il affirme que le sujet de recherche doit être formulé d'une manière simple et claire en fonction du domaine auquel appartient le chercheur.<sup>8</sup> En plus de cela, cette étude permet d'apporter plus d'éclaircis sur les actions concrètes menées par le gouvernement dans la ville de Douala pour pallier à la question de logement qui y sévit en allant au-delà de la simple construction des logements sociaux par la SIC.

Les différentes recherches documentaires sur la crise de logement au Cameroun ont permis de constater que les travaux portant sur le logement à Douala, en particulier sur la crise de logement sont limités. En effet, la majorité des travaux disponibles sont axés sur la ville de Yaoundé, et portent sur des domaines variés tels que le financement des projets SIC, la MAETUR la politisation du secteur de l'habitat, les problèmes fonciers, entre autres. Cette documentation touche, des disciplines multiples telles que la Géographie, l'Histoire, La démographie, La sociologie, mais demeure assez pauvre quant à la problématique du logement au sein de Douala depuis 1952. Ainsi orienter cette recherche sur la ville de Douala et ce domaine peu exploité apparaît comme une nécessité dans l'étude des dynamiques socio-économiques de cette dernière. Les motivations concernant le choix de cette thématique étant spécifiées, une étude conceptuelle doit être menée pour lever les ambiguïtés du sujet.

### **ETUDE CONCEPTUELLE**

Il est nécessaire pour engager un travail de recherche approfondi, de mieux cerner tous les contours de la thématique sur laquelle va s'appuyer tout l'argumentaire. L'étude conceptuelle consiste à donner les définitions des termes et expressions que comprend le sujet dans le but d'enlever toute ambiguïté dans sa compréhension. Dans le présent cas d'espèce, il s'agit des concepts tels que « logement », « autorités administratives », « crise de logement ».

---

<sup>8</sup> M. Beaud, *L'art de la thèse, comment préparer et rédiger un mémoire de Master, une Thèse, ou tout autre travail universitaire à l'ère du net*, Paris, La découverte, 2006, p. 26.

Le premier concept que nous allons définir ici est celui du « logement ». C'est un local ou un ensemble de locaux formant un tout, destiné à l'habitation. C'est également le lieu où résident ensemble plusieurs personnes, qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles, qui constituent un ménage.<sup>9</sup> C'est également un abri, un lieu d'organisation et de repos. La quantité de logements décents disponibles par rapport au nombre de ménages peut être considérée comme un indicateur de développement. Elle met en exergue le niveau de vie et l'accessibilité des populations aux besoins sociaux de bases. Un logement, dans ce contexte, renvoie à des habitations, immeubles où vivent des individus quelconques. C'est donc « un ensemble bâti qui sert à abriter des personnes ou des ménages ».<sup>10</sup>

Le terme « social » renvoi à ce qui relève de la société. Le « logement social » peut donc être défini comme étant des habitations destinées à une catégorie de citoyens au sein de la société. Le logement social est, tel que défini par le Ministère de Habitat et du Développement Urbain (MINHDU) « un ensemble d'opérations consistant à produire au bénéfice des couches démunies, un lot et/ou un logement , achevé ou non dont une partie du coût est à la charge de l'État ».<sup>11</sup> C'est aussi, « une option logement ciblant les personnes ayant de <sup>[sic]</sup> revenus bas à moyen qui est produite par des institutions encadrement <sup>[sic]</sup> l'accès au logement et qui exclut une propriété individuelle immédiate ».<sup>12</sup> En d'autre terme le logement social est un type d'habitation destiné aux individus n'ayant pas les moyens sur fond propre de se procurer un logement. Ces derniers sont donc accompagnés par l'État et certaines institutions en charge du logement et de l'Habitat qui se chargent de proposer des logements qui correspondent aux revenus des populations. Ces individus sont considérés comme faisant partie de la catégorie de personnes à revenus modestes c'est-à-dire des personnes dont les revenus ne leurs donnent pas accès à un minimum de services sociaux de bases.

Le concept « crise » renvoie dans le contexte de l'habitat, à une grave pénurie. C'est dire qu'il y'a « crise de logement » lorsqu'il existe un grand fossé, ou un grand écart entre l'offre, entendu ici comme étant la quantité de logements disponibles et la demande, considérée comme le besoin des populations en logement. Cette crise est liée à la densité de la population et à la

---

<sup>9</sup> Merlin et Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme*, cité par F. Tchoffo, « Contribution à l'amélioration de l'assainissement des quartiers d'habitation anarchique : cas des quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel à Douala », Mémoire de Master professionnel en Urbanisme, Université de Yaoundé I, 2012, p20.

<sup>10</sup> AM, 1134, Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, document 1, état des lieux et diagnostique du financement du logement social au Cameroun, MINDUH, 2010, p. 14.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> AM, 1134, Stratégie nationale de financement du logement, p. 14.



quantité des habitations, immeubles disponibles mais également aux difficultés en matière de propriété foncière. La crise de logement correspond donc à un déficit en matière d'immeubles, d'habitations par rapport à la densité de la population. Elle est caractérisée par une insuffisance en immeubles d'habitation, mais également par un accès limité des populations à une propriété foncière. Ceci est dû à de nombreux facteurs qui engagent à la fois les populations et les pouvoirs publics. Elle est également due à la l'accroissement rapide de la population, le chômage, mais aussi aux tracasseries administratives qui freinent et participent à diminuer l'efficacité des politiques élaborées.

Les « autorités administratives » sont des représentants de la fonction publique et des hauts fonctionnaires de l'administration.<sup>13</sup> Ils ont un pouvoir de décision selon leur domaine de compétence. Dans le cadre de cette étude « autorités administratives » renvoie aux différents acteurs étatiques et institutionnels dans le cadre de la gestion des problèmes de l'habitat depuis 1952 jusqu'à 2010. Cela implique que ce concept fasse appel à la fois à l'administration coloniale Française et à celle post indépendance. Ce concept renvoie également aux communes d'arrondissements qui au niveau local multiplient les initiatives pour favoriser le bien-être des citoyens, et ce bien être passe également par le souci de loger ces derniers. C'est ainsi que les expressions telles que « logement social » et « lotissement » sont employées dans le cadre des actions de ces autorités.

Un « lotissement » est le morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations. Il s'agit de diviser un terrain en lots dans le but d'implanter des bâtiments d'habitations. Un lotissement est également une opération qui consiste à la division d'un titre foncier en plusieurs lots (plus de quatre lots).<sup>14</sup> Dans le cadre de l'amélioration des conditions d'habitat, les lotissements sont très souvent sollicités par les populations et élaborés par les institutions telles que la MAETUR. L'ambiguïté du sujet étant levée, il est nécessaire de présenter la définition spatiale et chronologique du sujet.

---

<sup>13</sup> *Grand Larousse Universel*, Tome 2, Paris, Larousse, 1993, p867.

<sup>14</sup> AM, ETU 880 E, Étude « eau et assainissement du SDAU de Douala » rapport de Deuxième phase, Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat, 1983, p12.

## **DEFINITION SPATIO-TEMPOREL DU SUJET**

L'histoire comme discipline qui permet d'étudier le passé afin de comprendre le présent pour mieux envisager ou anticiper le futur, s'appuie essentiellement sur « le fait », qui lui-même se définit à travers deux axes majeures « le temps » et « l'espace ». C'est dans cette optique que cette partie sert à définir, mieux à circonscrire dans le temps et dans l'espace la thématique dont il est question.

### **- Définition spatiale du sujet**

Le présent sujet de recherche traite du Cameroun, pays d'Afrique centrale qui comprend 10 régions dont la région du Littoral qui a pour chef-lieu Douala. Douala est la principale ville portuaire du Cameroun. Métropole économique, située sur l'estuaire du Wouri, Douala est le débouché maritime du pays.<sup>15</sup> Elle est le siège de la grande majorité des industries métallurgiques et agroalimentaire. Douala est également le plus grand port maritime du Cameroun et de ce fait, une ville au fort potentiel économique, d'où l'accroissement rapide de sa population urbaine.

Douala est situé à 4° 2'53 latitude Nord et 9°42'15 longitude Est.<sup>17</sup> En 1914, Douala est essentiellement constituée des quartiers Joss, Bali, New-Bell, Akwa, Deido, Bonaberi.<sup>18</sup> Avec le temps, l'agglomération s'est considérablement agrandie. Elle compte 1 907 479 (un million neuf cent sept mille quatre cent soixante-dix-neuf) habitants en 2005.<sup>19</sup>

La forte attractivité en tant que bassin de l'emploi du Cameroun a accentué ses besoins en logement et a donné naissance à une crise de logement sans cesse grandissante. En plus de la délimitation spatiale de cette thématique, une délimitation chronologique ou temporelle mérite d'être menée.

### **Définition temporelle du sujet**

Il s'agit ici, de présenter les différentes bornes chronologiques (inférieure et supérieure) sur lesquelles s'effectue ce travail de recherche. La chronologie de cette étude s'étend sur 58 ans, allant de 1952 à 2010.

---

<sup>15</sup> *Grand Larousse Universel*, Tome 5, Paris, Larousse, 1993, p3374

<sup>17</sup> [www.horlogeparlante.com/coordonnées-geographique-de-Douala](http://www.horlogeparlante.com/coordonnées-geographique-de-Douala) consulté le 22 Décembre 2020.

<sup>18</sup> Gouellain, *Douala ville*, p157.

<sup>19</sup> BUCREP, Rapports de présentation des résultats définitifs du 3eme RGP, BUCREP, 2010, p16.

La borne inférieure de cette étude est 1952, date charnière de l'histoire du logement au Cameroun. En effet, le 17 juillet 1952 est créée la Société Immobilière du Cameroun (SIC), avec pour but « la mise en œuvre de la politique de logement définie par les pouvoirs publics ».<sup>21</sup> C'est dans ce cadre-là qu'une politique en faveur de l'urbanisation prend de l'ampleur. L'un des grands centres urbains concernés est Douala.

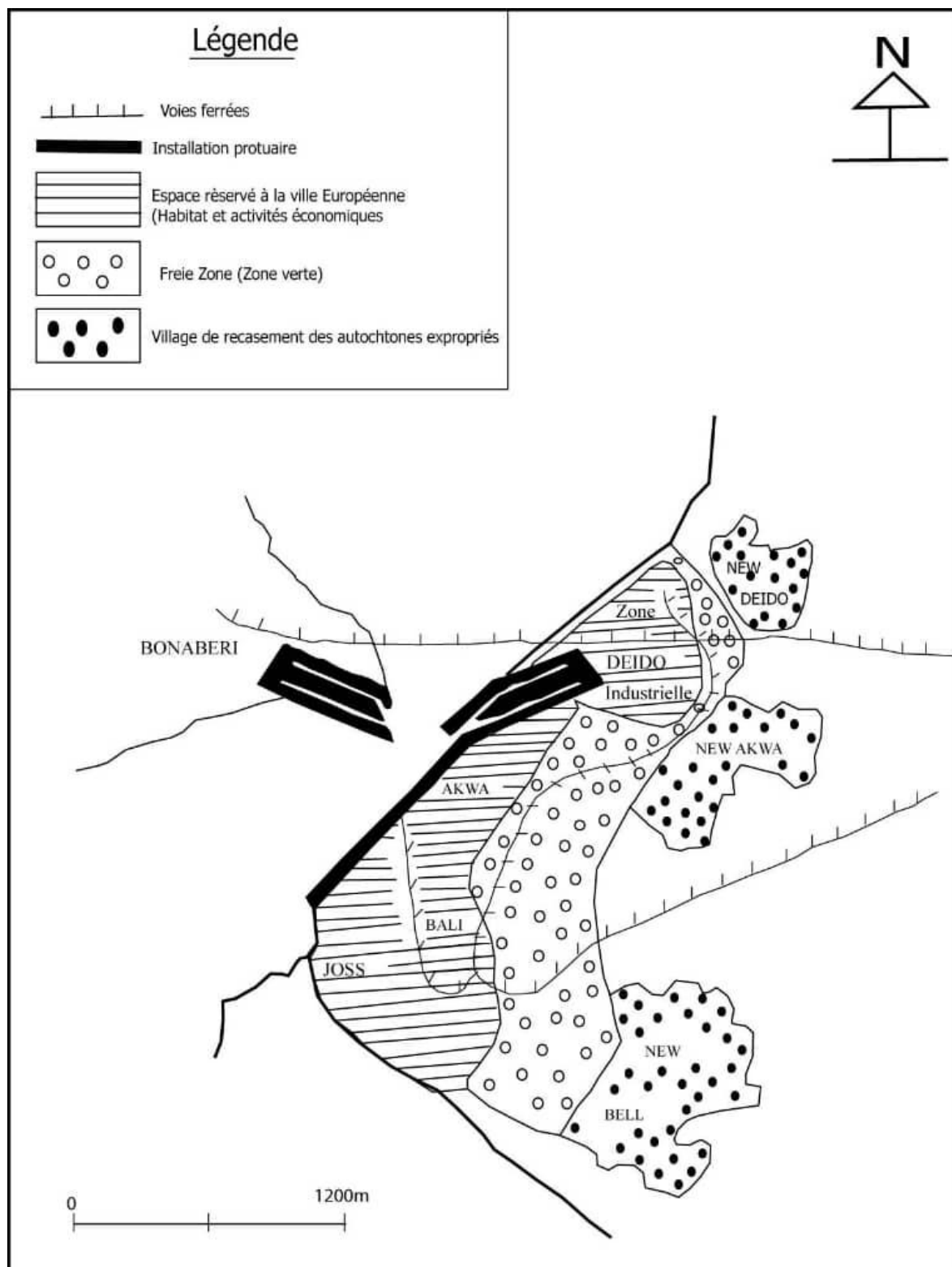
Pour ce qui est de la borne supérieure, point de chute de ce travail, 2010, elle marque la mise sur pied d'un programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles au Cameroun. Une grande partie de ce programme bénéficie aux deux grands centres urbains du pays que sont Douala et Yaoundé et prend effet en février 2010.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> [www.siccameroun.com](http://www.siccameroun.com) objectif de création de la Société Immobilière du Cameroun, consulté le 24 Décembre 2020.

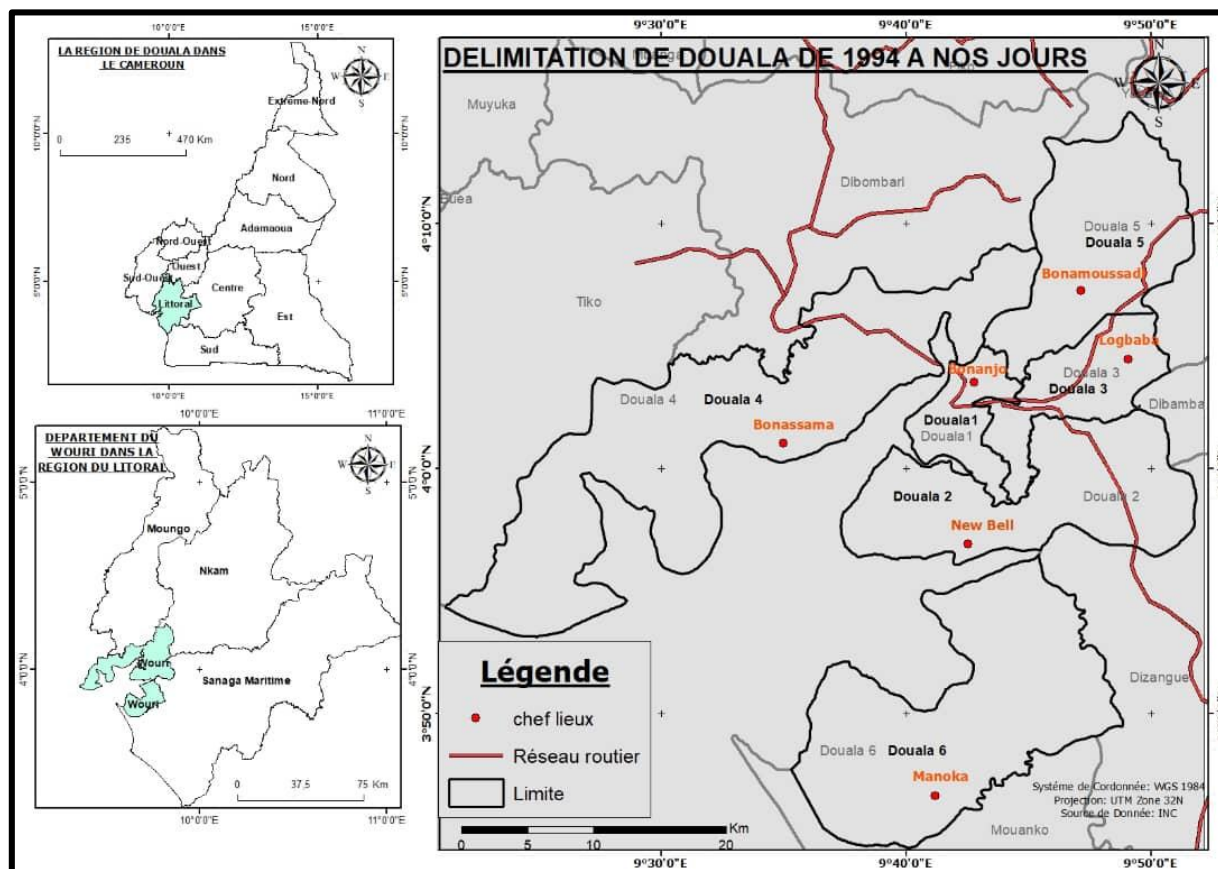
<sup>22</sup> <http://www.minhdu.gov.cm> programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux, consulté le 10 Octobre 2020.

**Carte 1 : Schéma du plan d'urbanisme allemand de Douala**



**Source :** Conçue par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon et réalisée par Alida Nicole Atangana, Yaoundé, le 18 janvier 2022, à partir du fond de carte fournis par René Gouelain.

**Carte 2 : Délimitation officielle de Douala depuis 1994.**



**Source :** Conçue par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon et réalisée par Alida Nicole Atangana, Yaoundé, le 18 janvier 2022.

## REVUE CRITIQUE DE LA LITTÉRATURE

La revue critique de la littérature est une discussion des idées qui circulent déjà par rapport au sujet. Elle permet d'éclairer la problématique et de situer l'intérêt du travail d'autres auteurs sur la thématique évoquée, tout en relevant leurs limites. Ceci dans le souci d'indiquer les besoins en compléments d'informations et de relever la contribution que cette étude apporte dans le domaine du logement.

Ibrahim Mfonte<sup>23</sup> présente les politiques de financement des logements entreprises depuis la période coloniale avec la création du Crédit Foncier du Cameroun et sa contribution au financement des chantiers de la SIC. Il ne manque pas de relever, dans son argumentaire, les questions d'ordre financier qui gravitent autour du logement. Il présente également le handicap

<sup>23</sup> I. Mfonte, « Les politiques de financements au Cameroun : des projets de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) au programme du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) 1952-2010 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014.

des politiques mises en place. Son étude est riche d'informations dans la compréhension du financement des projets de logements au Cameroun, ce qui participe à montrer la gestion sur le plan financier de la crise de logement. Toutefois, dans le cadre du présent travail, il est nécessaire d'aller au-delà du simple aspect financier lié à ces politiques en montrant l'apport qu'elles ont eu dans le processus de gestion de la crise de logement au Cameroun, et surtout dans la ville de Douala.

Robert Narcisse Zoua<sup>24</sup>, quant à lui, a centré son mémoire sur la Société Immobilière du Cameroun et le problème de logement social. Il présente de manière assez détaillée les origines de la crise de logement au Cameroun, tout en montrant le fonctionnement et les insuffisances de la SIC dans le cadre de la résolution de la crise de logement à Yaoundé. Narcisse ZOUA a limité ses travaux à la ville de Yaoundé, pourtant elle n'est pas la seule ville camerounaise qui souffre de carence en logements. Nous allons étendre cette réflexion sur la crise en présentant Douala comme un des grands centres urbains qui souffrent, au même titre que Yaoundé et parfois à des degrés différents, de problème de logements.

Laurent Edzogo<sup>25</sup>, en ce qui le concerne, s'attèle à présenter la ville de Yaoundé sous le prisme de l'urbanisation par la France, à travers la SIC et surtout à travers la MAETUR. Pour lui, la MAETUR a fortement contribué à l'amélioration du paysage urbain à Yaoundé depuis sa création en 1977 jusqu'en 2000, date à laquelle son étude se limite. La MAETUR au même titre que la SIC et le MINH DU est un instrument du gouvernement dans la lutte contre la crise de logement. Encore une fois, tous les projecteurs sont jetés sur la capitale politique qui reçoit toutes les attentions. Douala qui est pourtant le poumon du Cameroun, en termes d'emplois et capitale économique, n'est guère cité ici. Aussi avons-nous trouvé nécessaire d'agrandir ce champ de recherche.

Maurice Vincent, dans son article « urbanisation et développement au Cameroun »<sup>26</sup>, donne son opinion sur le phénomène d'urbanisation qui est liée au problème de logements dans les grandes villes du Cameroun. Toutefois, il n'entre pas dans les spécificités de la crise de

---

<sup>24</sup> Zoua., « La Société Immobilière du Cameroun ».

<sup>25</sup> L. Edzogo, « Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes au Cameroun : le cas de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Territoires des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977-2000 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006.

<sup>26</sup> M. Vincent, « Urbanisation et développement au Cameroun », *Revue Tiers monde*, Tome 25, N°98, 1984, pp427-436.

logement au sein de Douala. Nous comptons donc apporter plus d'éclaircie quant aux causes et aux conséquences de cette crise à Douala.

Victor Julius Ngoh<sup>27</sup>, dans son ouvrage *Le Cameroun de 1884 à nos jours*, traite de la naissance du phénomène urbain à Douala avec l'expropriation des terres douala pour la construction des logements destinés aux cadres administratifs allemands. Il présente Douala à travers l'administration allemande et française en montrant l'importance historique de cette partie du territoire sur le plan économique à cause de son ouverture à la mer. Son ouvrage permet de réaliser la valeur historique de Douala, dans l'histoire du Cameroun coloniale et renseigne sur les prémices de l'urbanisation. Cette urbanisation passe par la catégorisation des propriétés foncières. Toutefois, l'auteur consacre une grande partie de son ouvrage sur les questions d'ordre politiques et administratives du Cameroun depuis la période allemande. Cette étude permettra de mettre un accent sur la gestion urbaine au Cameroun, en particulier à Douala, du point de vue de l'habitat ou du logement.

René Gouelain<sup>28</sup>, dans son ouvrage *Douala ville et histoire*, renseigne proprement sur l'aspect attractif qu'a eu cette partie du territoire pour les populations et les pouvoirs administratifs depuis la période allemande. Il met un accent particulier sur l'évolution démographique à Douala qui est liée à l'attraction économique et surtout commerciale qui feront de Douala le centre urbain le plus important du Cameroun. Il ne manque pas de donner, en valeur chiffrée, le nombre de personne vivant à Douala, et présente les premiers quartiers tels que New-Bell, Joss, Akwa, Deido, Bonaberie, Bali comme étant les quartiers qui de manière claire montrent l'évolution de la population durant cette période. Notons ici que Gouelain a présenté uniquement l'accroissement de la population à une période précise, sans toutefois montrer les différentes actions menées par l'administration pour faire face aux problèmes liés à l'augmentation de la population. Il est donc question dans cette étude, d'approfondir cette réflexion en apportant plus de précision et d'éclaircis sur ces actions tant en période coloniale qu'en période post coloniale.

Victor Levine<sup>29</sup>, quant à lui présente les facteurs économiques et commerciaux attractifs de Douala durant la période de mandat. Il renseigne sur le fait que Douala est la première agglomération urbaine du Cameroun, ce qui lui vaut avec le temps, le titre de la plus grande

---

<sup>27</sup> V. J. Ngoh, *Le Cameroun de 1884 à nos jours (2018), histoire d'un peuple*, Limbé, Desing House Limbe, 2019.

<sup>28</sup> Gouelain, *Douala ville*.

<sup>29</sup> V. T. Levine, *Le Cameroun du Mandat à l'indépendance*, Paris, Présence Africaine, 1984.

ville du Cameroun. La construction du réseau ferroviaire, le chômage, ont contribué à attirer vers elle une masse d'émigrants ; ce qui a entraîné l'augmentation de la population, qui passe de 20 000 habitants en 1897 à 91 808 en 1913. LEVINE fait un aperçu global de l'impact de l'économie et du commerce sur l'augmentation de la population urbaine de la ville de Douala. Toutefois, son analyse est limitée dans la mesure où, elle ne traite que de la période de mandat. C'est dans ce cadre chronologique que nous comptons étendre l'étude sur une plus grande période englobant celle du protectorat, du Mandat, de la tutelle et celle post indépendance jusqu'en 2010.

J. Morand-Deville<sup>30</sup>, dans *Droit de l'urbanisme*, renseigne sur les règlements français en matière de lotissement, d'élaboration des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes. La réglementation de l'urbanisme est régie par des règles sur la localisation, la desserte et l'aspect des constructions. Son étude apprend que selon les spécificités de certaines parties d'un territoire, les règles de l'urbanisme sont ajustées. En ce qui concerne le littoral, il est exigé que les constructions soient en adéquation avec le schéma d'aménagement régional, ou soient rendues nécessaires par l'activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau. Ceci dit, cet ouvrage permet de comprendre les règlements français en matière de logement ce qui est essentiel dans la compréhension des actions françaises en faveur de l'habitat. Toutefois, il ne permet pas de cerner avec plus de précision le phénomène urbain en Afrique, plus précisément au Cameroun.

Emmanuel Libert Ngansom<sup>31</sup>, dans son mémoire de Master consacre une partie de son travail à présenter les causes de l'amplification des inondations dans les bassins versants de la Besséké. L'un d'eux est l'occupation anarchique du sol et l'obstruction des drains. Le non-respect des plans d'urbanisation serait à l'origine de l'étalement urbain. Cette étude permet de comprendre les conséquences que crée le déficit de logement décent dans à Douala, bien que ne renseignant pas grandement sur les stratégies mises en place par l'administration pour diminuer ce phénomène d'étalement urbain.

Antoine de Padou Nsegebe<sup>32</sup>, dans sa thèse de Doctorat/PhD, analyse les pressions environnementales qui résultent de l'urbanisation du littoral Cameroun. Son étude est utile dans

---

<sup>30</sup> J. Morand-Deville, *Droit de l'Urbanisme*, Paris, Ed ESTEM, 1996.

<sup>31</sup> E. L. Ngansom, « Variabilité pluviométrique et vulnérabilité des populations de Douala aux inondations : le cas du bassin versant de la Besséké (Bonabéri-Douala) », mémoire de Master en géographie, Université de Yaoundé I, 2013.

<sup>32</sup> A. Nsegebe, « Analyse géographique des pressions environnementales résultantes de l'urbanisation du littoral Camerounais : cas de Douala et Kribi », Thèse de Doctorat/PhD en Géographie, Université de Yaoundé I, 2011.



la mesure où il étale les causes de l'hégémonie démographique de Douala qui va devenir une « ville à double facette dans un contexte de gestion foncière très particulier ». Le développement des activités du secteur portuaire et la concentration des activités informelles sont selon lui l'une des causes de l'accroissement de la population à Douala. Il évoque le fait que cet accroissement de la population se traduit par une demande croissante du sol pour le logement. La pauvreté croissante a donné lieu à Douala, à une forte urbanisation anarchique. Douala Nord est une création ex nihilo dans le but de promouvoir l'habitat social.<sup>33</sup> Tout ceci permet de comprendre le problème de logement et d'étalement urbain qui sévit au sein de Douala, mais aussi de voir quelques actions menées par l'administration pour loger les ménages. Toutefois, cette étude manque de précision quant aux nombreuses stratégies de gestion de la crise de logement à Douala et reste une étude purement géographique. Il revient donc ici, d'apporter un peu plus de précision quant à l'action des autorités administratives dans la gestion de l'urbanisation anarchique de Douala.

Frédéric Tchoffo<sup>34</sup>, dans son mémoire de master professionnel, présente la ville de Douala, plus précisément les quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel, sous le prisme de l'assainissement des quartiers d'habitations anarchiques. Son étude présente les terres du clan Bell comme étant sous la « domanialisation » dès 1968, un état des choses qui résulte du fait que cette zone ait été la première où une opération de restructuration a été tentée en 1956. Les quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel ont ceci de particulier que leur situation foncière est ambiguë car de nombreux décrets précisant les règles foncières sont contradictoires. Les uns prétendaient que les terres mises en valeurs durant une période minimum de 4 ans par des personnes devenaient automatiquement propriété de ces derniers, et l'autre stipulait que ces terres ne devaient appartenir qu'à leurs ayants droit et si ces derniers avaient effectivement occupé ces terres, et pour le cas d'espèce, il s'agit des Bell qui n'ont jamais occupé ces terres. Ainsi, Tchoffo apprend que l'urbanisation de cette partie de la ville devint difficile du fait de la présence des allogènes et des autochtones. Il présente aussi le surpeuplement, l'agglutination des maisons, et les coûts des terrains abordables comme principale caractéristique des dits quartiers. Il évoque également les limites que connaît l'action des autorités administratives dans le processus d'urbanisation de ces quartiers qui sont de l'ordre de l'incohérence et

---

<sup>33</sup> Douala Nord est construit sur des terrains libres dans les années 80 pour lotir 500 000 personnes. Cela faisait suite à des déguerpissements. Il s'agissait d'aménager 1700 ha sur 2745 ha de terre libre. C'est ainsi que les quartiers tels que Makèpè ; Bonamoussadi, Kotto, Logpom et Logbessou ont vu le jour et ont permis de loger de nombreux citoyens.

<sup>34</sup> Tchoffo, « Contribution à l'amélioration de l'assainissement ».

l'inadaptation des politiques foncières en matière de gestion foncière. Il termine son étude en présentant quelques solutions telle que la mise en place d'un plan directeur qui banni New-Bell du périmètre urbain de Douala. Il s'agit pour nous d'étendre la réflexion sur toute l'étendue de Douala et à des périodes différentes.

Pierre Mboumbouo<sup>35</sup> quant à lui, explique que les villes d'Afrique subsaharienne subissent des mutations multiformes dues à leur urbanisation rapide. Douala est décrite ici comme étant le premier pôle d'attraction migratoire du pays. Il a porté une attention particulière sur l'habitat au sein à Yaoundé en présentant cette ville comme étant un lieu où « la lutte pour un abri » prône. Tout ceci a favorisé l'action des acteurs urbains en charge de la question de l'habitat que sont l'État, ses ministères et ses démembrements (Communauté Urbaine, municipalité, commune urbain d'arrondissement, CFC, SIC, MAETUR). Il présente les objectifs de chacun de ses acteurs dans ce qu'il a appelé « la crise de l'habitat », tout en préconisant l'urgence de « penser la ville ». Cette étude bien qu'appréciable dans le domaine de la gestion de l'habitat, présente un handicap dans la mesure où elle est centrée uniquement sur la ville de Yaoundé et aborde le problème sous un aspect géographique.

Jean Marc Ela<sup>36</sup> donne des éclaircies sur le concept de « ville » en Afrique noire. Pour ce faire, il s'appuie sur l'explosion urbaine, sur les facteurs de la migration urbaine et sur « le poids du passé » pour caractériser les villes d'Afrique noire tels que Ndjamena, Cotonou, Abidjan, Yaoundé, Douala, Libreville, etc. qui sont des centres urbains attractifs de par leur pouvoir administratif et industriel. Tout ceci donne lieu à l'élargissement des centres urbains, à la misère urbaine, à la migration urbaine. Il met un accent sur le chômage urbain qui est celui tant des intellectuels que des analphabètes, tout en montrant les défailances des stratégies d'emploi des jeunes à travers les plans quinquennaux au Cameroun. Pour lui, la ville s'est développée selon le modèle de l'économie de traite, ce qui implique que la ville soit toujours à l'image de l'ancien système ou de l'ancienne administration. Il propose pour finir, des perspectives de modernisation urbaine et de désacralisation des capitales. J. M. ELA a fait une étude globale des villes africaines, nous nous positionnons dans l'optique de recentrer le débat sur une ville en particulier et sur un problème urbain précis : « la crise de logement » compris dans la « crise de l'habitat ».

---

<sup>35</sup> P. Mboumbouo, « Habitat et dynamiques urbaines à Yaoundé », Thèse de Doctorat/PhD en sociologie, Université de Yaoundé I, 2008.

<sup>36</sup> J. M. Ela, *La ville en Afrique Noire*, Paris, Karthala, 1983.

Philippe Bisseck, dans son ouvrage *Habitat et démocratisation au Cameroun*<sup>37</sup>, présente le secteur de l'habitat comme étant un secteur qui permet de contrôler le pouvoir. La maîtrise de ce secteur peut, selon lui, favoriser le devenir et l'avenir de l'Afrique. Il débute ses propos par une définition conceptuelle d'« Habitat » et donne les différentes formes d'habitat. Il ne manque pas de préciser que sa recherche documentaire notamment dans la presse écrite, ne s'étend que de 1980 à 1993. Il évoque la création en mai 1977 du CFC et en Juin de la même année de la MAETUR, et celle du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat en 1979. Ces derniers vont jouer un rôle de premier plan au sein des deux projets « triennaux » de construction de 9000 et 15000 logements au Cameroun, dont une grande part pour la ville de Douala. Il réserve toute une partie à la SIC, qui est analysée et dont les limites et défaillances sont mises à jour dans le cadre des politiques de logement social avec des gigantesques fraudes. Il en vient à qualifier la SIC, la MAETUR, le CFC de « belles machineries héritées » de la colonisation. Cet ouvrage est fort de sens et de renseignements en ce qui concerne la question de l'habitat et donc du logement au Cameroun, mais s'inscrit dans une analyse des politiques de logement en tant qu'instruments au service des décideurs et reste dans une logique de « à qui la faute ». L'apport de la présente recherche consiste à présenter l'incidence des actions en faveur de l'habitat et du logement ont eu dans la diminution de la crise de logement à Douala. Il n'est donc pas question, en tant que chercheur en Histoire, d'établir « à qui la faute » face à un problème mais plutôt de présenter les faits, tant il est vrai que les responsabilités sont souvent partagées entre tous les acteurs de la chaîne.

Guy Mainet<sup>38</sup>, aborde la ville de Douala sous de multiples angles. Il décrit cette ville comme étant la plus grande de la République Unie du Cameroun, à cause de sa situation géographique, démographique et économique de taille. Il fournit en données chiffrées l'évolution de la population entre le départ des allemands et le recensement de la population de 1976. Le style d'urbanisation que présente Douala est dû au principe du laisser-faire. À la suite de ces propos, Mainet explicite la question foncière à Douala en partant de la période allemande, passant par celle franco-britannique, pour montrer comment est née l'urbanisation à Douala. Son ouvrage est riche en ce qui concerne les différents aspects de la vie à Douala avant 1981, et permet de comprendre en profondeur les problèmes auxquels fait face cette ville. Toutefois,

---

<sup>37</sup> P. Bisseck, *Habitat et démocratisation au Cameroun*, Paris, Karthala, 1994.

<sup>38</sup> G. Mainet, *Douala ville principale du Cameroun*, Paris, ORSTOM, 1981.

il se limite dans son étude aux années 1980. Le présent travail se propose d'étendre les recherches jusqu'en 2010 et de s'attarder principalement sur les besoins en logements.

Les différentes limites relevées au sein des travaux sus évoqués ont contribué à faire germer de nombreuses interrogations sur la question de logement à Douala et l'action de l'Etat. Ces interrogations ont servi d'entrer en matière pour l'élaboration de la question principale ou de la problématique autour de laquelle gravite tout notre travail de recherche.

## **PROBLEMATIQUE**

Michel Beaud considère que la problématique est une composante essentielle dans le travail de recherche. La problématique est donc aussi importante, pour un travail de recherche, que le cerveau ou le système nerveux pour un être humain.<sup>39</sup> C'est dire que la problématique est le centre nerveux de tout travail de recherche et doit faire l'objet d'une attention particulière quant à son élaboration et sa formulation. Dans le cadre de la présente recherche, il s'agit d'étudier à travers une analyse des faits historiques, la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier, sous le prisme de la réaction des autorités administratives.

Le problème dégagé par cette thématique est celui du rôle ou l'apport des autorités administratives dans la lutte contre la crise de logement au sein de Douala au cours de la période allant de la création de la SIC en 1952 à la mise en exécution de la décision de construction de 10 000 logements sociaux en 2010. Il est judicieux pour ce travail de centrer les recherches non seulement sur les facteurs à l'origine de cette crise, mais aussi de voir dans quelle mesure dresser un bilan de l'action des autorités administratives visant à juguler la crise de logement à Douala entre 1952 et 2010. En résumé, il s'agit de répondre à l'épineuse question de savoir comment le personnel administratif, à partir des instruments mis à sa disposition, contribue à résorber le déficit de logements qui sévit au sein de Douala ? Aussi, de savoir quel bilan faire des interventions administratives dans le domaine du logement. Ces différentes interrogations ou questions principales permettent de mettre en exergue des questions secondaires qui définissent les attentes ou les objectifs que visent chaque partie de ce travail. Il s'agit de :

- Quelles sont les facteurs à l'origine d'une crise de logement à Douala ?
- Comment, avec les différents outils mis à leurs dispositions, les autorités administratives développent des stratégies pour juguler la crise de logement à Douala ?

---

<sup>39</sup> Beaud, *L'art de la thèse, comment préparer*, p. 55.

- Quelles sont les difficultés et les contraintes que rencontrent les institutions en charge du logement et les autorités administratives dans la lutte contre la crise de logement ?
- Comment améliorer et renforcer l'action des différents acteurs afin de rendre plus accessibles les logements ? Et quelles peuvent être les stratégies nouvelles à envisager ?

Cette problématique, avec sa question principale et ses interrogations secondaires, dégagent de nombreux intérêts sur la question de logement au Cameroun. Mais aussi des objectifs.

### **INTÉRÊT ET OBJECTIF DU SUJET**

La présente étude revêt un intérêt scientifique, dans la mesure où elle apporte une modeste contribution à l'historiographie sur la question de la gestion de la crise de logement au Cameroun et en particulier à Douala. En effet, la plupart, pour ne pas dire la majorité de la littérature existante sur cette thématique, traite soit du financement des projets de construction, soit d'un des outils de gestion de cette crise, et tous ou presque sont recentrés sur la ville de Yaoundé. Elle permet d'informer les populations sur le fait que la gestion de la crise de logement par le gouvernement ne se matérialise pas uniquement à travers les camps SIC, mais également à travers l'assouplissement des règlements immobiliers pour le secteur privé. Ce travail, a pour but de présenter également les failles que connaissent les autorités administratives dans cette gestion, afin qu'elles puissent à travers ces limites repenser de nouvelles stratégies et trouver en ceci une critique leur permettant d'améliorer leurs actions. Pour ce qui est des populations de la ville de Douala, ce travail doit leur servir de mise en garde et de prise de conscience quant aux conséquences de l'urbanisation anarchique. Mais aussi, leurs permet de prendre connaissance des options mises à leur disposition pour favoriser l'accès à un logement décent.

L'objectif ici est de proposer aux chercheurs et lecteurs quelques outils pouvant réveiller en eux le désir d'étendre leur champ de recherche dans le domaine de l'urbanisation et du logement. La communauté scientifique doit voir en ce travail une modeste contribution à l'historiographie de l'urbanisation et du logement au Cameroun. Sans prétention de pouvoir, par la force des arguments, résoudre ce problème, l'objectif est d'attirer l'attention d'un grand nombre de personnes, autorités administratives, scientifiques et population comprise, sur le fait que cette crise est une histoire de tous, et ne peut être diminuée que si chacun y met du sien. L'intérêt de la présente thématique ne peut être viable que si cette recherche est menée selon une méthodologie précise.

## METHODOLOGIE

La science historique se définissant principalement par les faits. Il est nécessaire pour tout travail de recherche, de faire recours aux sources multiples et variées, dans l'objectif de mener à bien un travail scientifique, et méthodologique.

En effet, pour présenter un travail scientifique la nécessité de se rapprocher des institutions qui ont un lien avec cette crise, pour recueillir des données et avoir des sources semble primordiale. La visite au sein du siège social de la SIC, au siège social de la MAETUR et du CFC à Yaoundé a permis d'avoir de précieuses informations et informateurs sur les différentes activités de ces structures parapubliques. Les archives du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, les informateurs du Ministère du Cadastre, des domaines et des Affaires Foncières, les descentes sur le terrain notamment dans les différents camps SIC de Bonamoussadi, Makèpè, cité des Palmiers, Kotto, ont grandement renseigné sur le problème de logement qui prévaut dans la ville de Douala, tout en éclairant sur les stratégies gouvernementales de lutte contre cette crise.

En outre, la bibliothèque de la Faculté des Arts Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, celle du Cercles Histoire Géographie et Archéologie, celle du Cercle Philo-Psycho-Socio-Anthropologie de l'Université de Yaoundé I, ont permis de prendre connaissance de la littérature existante sur les problèmes de logements au Cameroun et en particulier à Douala. Elles ont aussi permis de recenser les différents travaux scientifiques pouvant mieux renseigner sur la ville de Douala, les problèmes sociaux liés à la crise de logement et les instruments gouvernementaux pour résorber cette crise.

Le monde de la recherche étant de plus en plus numérique, il devient difficile de prétendre faire des recherches sans y faire allusion. Ainsi, il a fallu consulter des ouvrages en ligne, des articles, des Revues, des Rapports à travers des sites internet et recueillir des informations sur l'objet de l'étude à travers les plateformes de renseignement des ministères et sociétés concernées.

Les critères de choix des informateurs sont à la fois leurs connaissances sur le logement au Cameroun, leurs expériences dans le secteur de la gestion de l'habitat du logement à Douala et leurs conditions de logement. Il est question de concevoir des questionnaires adressés aux populations de Douala, notamment ceux des différents camps SIC de la ville et ceux des habitants des quartiers spontanés tel que New Bell, et aux autorités, suivant des interviews

privées, et emails (pour les informateurs dont la disponibilité est réduite). L'analyse de ces différentes informations est faite avec la confrontation et l'analyse minutieuse de ces dernières, tout en y apportant une critique objective dans le but de donner une valeur scientifique à cette étude.

Tout travail scientifique, quel que soit la motivation et le domaine de prédilection de celui-ci, s'affirme à travers une méthode précise, octroyant ainsi une crédibilité à l'œuvre engagée. Il est question de définir concrètement la méthode scientifique que nous allons utiliser pour mener à bien ce travail de recherche. Elle est un ensemble formé d'une approche diachronique, synchronique et pluridisciplinaire, qui prends en compte l'évolution dans le temps et de façon simultanée, des évènements et faits liés à la crise de logement, tout en faisant appel à plusieurs disciplines à la fois.

L'approche diachronique permet d'évoquer les évènements selon l'ordre de déroulement dans le temps, elle permet de partir du fait le plus ancien au plus récent selon l'ordre chronologique. Celle synchronique consiste à étudier les faits et évènements qui s'opèrent de façon simultanée, c'est dire que les faits en rapport avec la crise de logement au Cameroun qui se produisent de manière simultanée sont étudiés. Pour ce qui est de l'approche pluridisciplinaire, développée par Fernand Braudel dans la nouvelle histoire, elle consiste à faire appel à des disciplines annexes à l'histoire telles que la géographie, la sociologie, la démographie, la statistique. L'association de plusieurs méthodes permet d'avoir plusieurs variables nécessaires à la bonne conduite de notre étude.

### **DIFFICULTES RENCONTREES**

Aucun travail n'étant aisé, durant la rédaction de ce mémoire, les difficultés ont été légions. Il s'agit de braver tous ces problèmes pour parvenir à fournir le présent travail. La première difficulté s'est posée quant à l'indisponibilité des sources (orales, ouvrages, thèses, rapports, archives). Ainsi, avons-nous été confrontées au refus de certaines personnes sources de fournir des informations dans le cadre des questionnaires au sein des Camps SIC à Douala par peur d'être découvert comme locataire ayant des impayés ou locataire illégaux.

Au niveau des institutions telles que le CFC, la SIC et la MAETUR, le droit de réserve a été évoqué quant à la divulgation des informations concernant les différents crédits accordés par le CFC aux autres institutions que sont la SIC et la MAETUR. Cela n'a donc pas facilité la compréhension et la mise en exergue du rôle du CFC dans la lutte contre la crise de logement

à Douala. Pour ce qui est de la SIC, nous avons été confrontée à la disparition à deux reprises du dossier de sollicitation de consultation des archives de la SIC, en rapport avec la présente recherche. Par conséquent, les informations utilisées dans ce travail sont fournies uniquement par des informateurs ayant travaillé ou travaillant à la SIC.

En ce qui concerne le MINH DU (ex MINUH), malgré l'autorisation d'accès aux archives qui nous a été délivrée par Madame le Ministre, force a été de constater que l'accueil à la délégation régionale du Littoral à Douala n'a pas vraiment été bénéfique à ce travail. En effet, après avoir rencontré le Délégué régional qui a cédé le dossier au niveau du Service des Affaires Financières et Administratives, plus aucune suite logique n'a été accordée à la requête. D'un service à un autre, les réponses avaient pour objectifs de provoquer le découragement. Malgré l'insistance, finalement aucune archive ne pouvait nous être confiée par manque dit-on de « rangement » selon le Chef Service des Affaires Financières et Administratives.

Au niveau du déploiement sur le terrain, notamment à Douala, la principale difficulté a été de pouvoir se déplacer aisément sans connaître la ville et n'ayant pas de guide. Cette difficulté a eu une incidence sur la visite de certains quartiers d'habitat spontané et de certains Camps SIC. Toutefois, des efforts ont été fournis pour atteindre le plus de quartiers possibles. Une autre difficulté s'est posée quant à l'insécurité ambiante au sein de la capitale économique du Cameroun. En effet, s'étant fait agressé et ayant perdu une grande partie de nos travaux et avec un défaut d'ordinateur, la poursuite de cette recherche a été ardue, avec un handicap sur les informations collectées. Tout ceci a participé à ralentir les travaux.

## **STRUCTURE DU TRAVAIL**

Malgré les écueils ci-dessus cités, le présent mémoire a néanmoins pu être rédigé. Il est structuré en quatre chapitres qui se concentrent chacun sur un aspect précis de la thématique abordée.

Dans le premier chapitre, intitulé « **facteurs initiateurs d'une crise de logement à Douala** », il est question de présenter les différentes causes de la crise de logement. Ainsi, ce chapitre permet de mettre en exergue les différentes origines de la crise de logement et la place qu'elles occupent dans l'accentuation de cette crise.

Le second chapitre quant à lui, concentré autour des « **outils et stratégies de lutte contre la crise de logement à Douala** », analyse l'action des autorités administratives face à la montée en puissance de la crise. Ce chapitre permet de comprendre quelles sont les instruments



et les stratégies mis sur pieds depuis la création de la SIC, pour résoudre les difficultés liées aux logements à Douala.

Pour ce qui est du troisième chapitre, intitulé « **entraves aux efforts de résolution des problèmes de logement à Douala** », il fait une analyse des dysfonctionnements qui freinent la mise en application des stratégies élaborées par les autorités administratives. Mais aussi, ce chapitre permet de mettre en lumière les difficultés rencontrées par les différentes institutions en charge du logement et de l'habitat au Cameroun, dans l'exercice de leurs missions et objectifs.

En fin, le quatrième chapitre, axé sur les « **perspectives pour une meilleure gestion de la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier** », apporte une vision neuve sur les stratégies de résolution de la crise de logement. Ce chapitre met en évidence des arguments et des idées pouvant servir de base à l'élaboration de nouvelles stratégies mais aussi, au renforcement des stratégies existantes.

**CHAPITRE I : FACTEURS INITIATEURS D'UNE CRISE  
DE LOGEMENT A DOUALA**

Les faits à l'origine d'une crise de logement au sein de Douala sont des éléments sur lesquelles reposent toutes les difficultés d'une solution à court, à moyen et à long terme. L'analyse de ces facteurs permet de mieux cerner ces difficultés et par ailleurs d'envisager des idées nouvelles et adaptées au contexte. Il s'agit de comprendre, à travers son urbanisation, sa politique ségrégationniste spatiale et sa croissance démographique, comment Douala a évolué et est devenu une métropole économique où sévit une demande en espace pour logements de plus en plus croissante.

## **I- FACTEURS LIES A L'URBANISATION DE DOUALA.**

L'installation des puissances étrangères en Afrique durant la colonisation a impacté le mode de vie des populations. Les sites d'implantation côtiers sont ceux qui ont subi en premier des modifications considérables. Dans le cas d'espèce de Douala, les différents projets d'urbanisation allemands et français ont accéléré le développement. Cette urbanisation est à l'origine de l'amélioration du paysage urbain et donc du pouvoir attractifs de l'agglomération au fil des années. Elle débute avec les projets d'urbanisation Allemands et s'intensifie grâce au développement des voies de communications.

### **A- PROJET D'URBANISATION DE DOUALA.**

L'installation des allemands sur les berges du Wouri a amorcé l'élaboration pour des raisons tant économiques que commerciales des projets d'urbanisation par Von Putt Kamer.<sup>1</sup>La colonisation Allemande débute par Douala avant de s'étendre sur le reste du territoire, malgré le fait que Douala soit resté le centre du protectorat et le centre des débats politiques de la colonisation.

#### **1- Amélioration du paysage urbain et portuaire.**

Brauchitsch Von arrive au *Kamerunstadt*, le 22 février 1899 et entreprend de construire la ville.<sup>2</sup> Il prévoit le tracé des grandes rues, l'assèchement des marécages, l'amélioration et l'agrandissement du port. Pour ce qui est du tracé des grandes rues, il a tracé les principales routes à Joss ce qui a donné un nouveau visage à ce quartier. L'assèchement des marécages tel que celui de Bonaku, pour lutter contre le paludisme grandissant en éliminant les possibles lieux de recueil des moustiques responsables de la maladie qui sévissait durant cette période, a permis

---

<sup>1</sup>R. Gouellain, *Douala ville et histoire*, Paris, Institut d'Ethnologie, 1975, p. 116.

<sup>2</sup> *Ibid.* p. 127.

de donner un nouveau visage à Douala.<sup>3</sup> Un visage qui a participé à embellir l'agglomération et à la rendre plus attractive.

Aussi, l'amélioration et l'agrandissement du port avait pour principal objectif de faciliter l'accostage des navires de marchandises. C'est ainsi que l'ouverture maritime de Douala cesse d'être une simple escale pour devenir un véritable port. En 1912, le port de Douala est considéré comme un port de grande envergure avec près de 100 000 Tonnes de trafic annuels.<sup>4</sup> Cette première action en faveur de l'urbanisation à Douala a donné de la visibilité à cette agglomération dans la région. Brauchitsch passe près de 9 ans à concrétiser son projet et est remplacé en 1908 par Röhm qui va élaborer le premier plan d'urbanisation de la ville.

## **2- Röhm et l'urbanisation de Douala : expropriation et création de nouveaux quartiers.**

Arrivé sur les berges du Wouri en 1908, Röhm élabore le premier plan d'urbanisation de Douala avec pour principes l'expropriation et la réinstallation des populations dans des quartiers aménagés dès 1908.<sup>5</sup> Lors de la signature du traité germano-Douala de Juillet 1884 de nombreuses clauses avaient été établis, aux titres de celles-ci se situait en bonne place la clause spécifiant que les terres où résidaient le peuple Douala devaient rester leurs propriétés privées, et de ce fait ne pouvaient être cédées aux étrangers. Cette clause est remise en question lorsque pour des raisons d'hygiène et de logement des cadres administratifs allemands, ces derniers seront expulsés de leurs terres.

En effet, l'augmentation du corps des fonctionnaires de 70 à 238 personnes, entre 1900 et 1912, la majorité servant à Douala, a donné lieu à un problème lié à leur logement.<sup>6</sup> Les autorités administratives allemandes dirigées par Röhm vont prévoir la construction, à Joss, de nouveaux logements pour leurs cadres. Cette décision entraîne l'expropriation des terres des populations. Cette expropriation est accompagnée d'un plan de relogement dans un autre quartier prévu à cet effet.

Le plan d'expropriation a été conçu en même temps que le projet de relogement des expropriés. Röhm a prévu de créer une « zone libre » qui servait à séparer les quartiers européens des quartiers allogènes. Ainsi, un nouveau quartier vit le jour, « New-Town ou New-

---

<sup>3</sup>*Ibid.*

<sup>4</sup>G. Mainet, *Douala, ville principale du Cameroun*, Yaoundé, ORSTOM, 1981, p. 3.

<sup>5</sup>Gouellain, *Douala, ville*, p. 127.

<sup>6</sup>*Ibid.* p. 126.

Bell ». New-Bell est aménagé pour accueillir le Clan Bell. Face à cette expropriation, les Doualalais refusèrent de vivre au sein du quartier créé. À travers cette expropriation l'on voit déjà naître de nouveaux quartiers et s'agrandir Douala. Son agrandissement donne lieu à de nombreux problèmes sociaux ; le premier étant le relogement des expropriés. Toutefois, en 1896, Joss présentait après 12 ans de présence allemande, des résidences, des logements de fonctionnaires qui laissaient déjà voir l'urbanisation dans les faits.<sup>7</sup> Six quartiers étaient nettement visibles en 1914. Il s'agit des quartiers Joss, New-Bell, Bali, Akwa, Deido, Bonabérié.<sup>8</sup> Le premier élément qui explique ou justifie la crise de logement à Douala est donc l'urbanisation. Elle a permis de rendre Douala attractif et de créer une demande en sol après les expropriations dont ont été victimes les populations. La création de nouveau quartier va faire émerger d'autres éléments. Le phénomène urbain devenait de plus en plus important avec l'accroissement du commerce et de l'économie, ce qui a permis le développement des voies de communications entre Douala et le reste du territoire.

## **B- VOIES DE COMMUNICATIONS, ÉLÉMENTS ATTRACTIFS DES POPULATIONS.**

Douala occupait une fonction commerciale de plus en plus grandissante pendant la colonisation. Cette fonction a orienté et déterminé la formation et le développement de la cité. Elle passait par un plan d'urbanisation qui prévoyait la construction de différentes voies de communications à l'instar des chemins de fers, des routes et des infrastructures portuaires qui ont participé à attirer une masse importante de population.

### **1- La construction des chemins de fer et des routes.**

La difficulté que relevait le transport des marchandises de l'hinterland vers la côte a conduit les Allemands à développer les moyens de communications. Ces moyens de communications, essentiels pour relier les centres urbains entre eux et transporter les marchandises, étaient multiples et variés. L'un des premiers à être développé est le chemin de fer.

La construction des réseaux ferroviaires à Douala avait contribué à attirer vers la ville une masse importante d'émigrés.<sup>9</sup> La ligne de Douala-Nkongsamba est la première à être

---

<sup>7</sup> Gouellain, *Douala ville*, p. 129.

<sup>8</sup> *Ibid.* p. 157.

<sup>9</sup> V. T. Le Vine, *Cameroun, du mandat à l'indépendance*, Paris, Présence Africaine, 1984, p. 82.

construite dès 1906, elle est achevée en Février 1911.<sup>10</sup> En plus des lignes de chemin de fer, certains axes routiers ont été aménagés pour faciliter les échanges interurbains. Il s'agit du pont sur le Wouri construit en 1955, qui a permis de relier les deux rives et d'agrandir d'avantage Douala, de la routes Douala-Victoria, Douala-Kekem aménagées au cours des années 1970 à 1980.<sup>11</sup> Les secteurs ferroviaire et routier se sont développés au fur et à mesure que l'agglomération prenait de l'ampleur et devenait une grande métropole économique. Ce développement est essentiellement dû à l'accroissement du secteur portuaire, poumon économique de Douala.

## **2- Le développement du secteur portuaire.**

Le secteur portuaire est prédominant au sein de Douala. Déjà pendant la période allemande, le choix porté sur l'agglomération pour abriter les services administratifs était dû à la fois au site et à la situation de la ville par rapport à la mer. Le développement des lignes de chemins de fers et des routes, a favorisé l'accroissement des marchandises au port de Douala, qui devient en 1912 un port de grande envergure ; ce développement se poursuit en 1914 avec le port de Douala Bonabérie.<sup>12</sup> Le tonnage de marchandise passe de 100 000 en 1915 à 500 000 en 1950.<sup>13</sup> L'entre-deux guerres sera très profitable pour ce secteur. Les français ont aménagé un quai en eau profonde à Bonassama et équiper la rive droite du Wouri.<sup>14</sup> La présence des infrastructures portuaires a permis l'implantation des industries à Akwa et à Bonassama.

Ainsi, Le port de Douala est source d'attraction pour les populations de l'intérieur du pays à la recherche d'un emploi durant cette période. Après l'indépendance du Cameroun, cette partie du territoire est devenue une oasis pour les populations. En effet, Douala grâce à son port a permis l'implantation de nombreuses industries agroalimentaires, textiles, chimiques, et des entreprises privées, qui avec la proximité du port, voyaient le coût du transport de leurs matières premières diminuer. Cela a permis de rendre la vie moins chère dans cette ville du point de vue des biens et services fournies par les entreprises. Se nourrir, se vêtir, construire (pour ce qui est des matériaux de construction) y était plus ou moins accessible par rapport à une ville comme

---

<sup>10</sup> E. Tchumtchoua, « Cheminots, syndicalisme et nationalisme au Cameroun sous-administration française (1946-1960) : une histoire à écrire », *Africana Studia*, N°28, 2017, p. 170.

<sup>11</sup>G Mainet, *Douala croissance et servitude*, Paris, l'Harmattan, 1986, p. 46.

<sup>12</sup> Mainet, *Douala ville principale*, p. 123.

<sup>13</sup> Mainet, *Douala, croissance*, p. 20.

<sup>14</sup> Mainet, *Douala ville principale*, p. 1.

Yaoundé qui fonctionne essentiellement à la fin du mois, Douala a ceci de particulier que l'argent y circule tous les jours à toutes heures.

Aussi, les réformes structurelles des années 1990 au Cameroun ont entraîné la baisse drastique des salaires. Il devenait de plus en plus difficile pour un fonctionnaire de parvenir à s'acquitter de son devoir de chef de famille. Le secteur privé quant à lui fleurissait à Douala et permettait à ses employés de mieux vivre. Jean Marc Ela ne manque pas de souligner l'attrait des zones portuaires sur les populations même extérieures aux frontières du territoire en ces termes : « La fraction non négligeable des Africains d'origine étrangère prouve que le pouvoir d'attraction d'une ville s'étend au-delà des frontières. L'importance du marché du travail joue, ici, un rôle capital. Les ports créent un appel de mains d'œuvre dont les échos retentissent très loin et intensément. »<sup>15</sup> C'est dire en d'autres termes que la présence d'un port dans une ville attire de manière naturelle les populations qui sont à la recherche du travail, et donc des meilleures conditions de vie. Cette assertion met en lumière le pouvoir attractif des ports maritimes qui favorise l'accroissement de la population à Douala.

Les voix de communications sont des éléments qui ont favorisé l'augmentation de la population à Douala à des degrés et à des périodes différentes. Elles ont sans conteste une place dans le grand ensemble des facteurs d'accroissement de la population de Douala donc de crise de logement. C'est dire que le développement des transports renforcé la mobilité des populations dans cette zone d'étude. L'urbanisation de Douala est un fait qui a favorisé les dynamiques d'accroissement de la population à travers les projets d'urbanisations et les voies de communications. L'augmentation démographique à Douala crée une occupation anarchique du sol qui a est à l'origine de la naissance de nouveaux quartier et une bipolarisation de ces derniers.

## **II- POLITIQUE SÉGRÉGATIONNISTE D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIÈRE**

La crise logement ou crise de l'habitat est un concept qui fait entrer en jeux de nombreux paramètres. Il ne s'agit pas tant du manque de logements que d'espaces disponibles mais également de la gestion par les autorités administratives de l'occupation du sol. Cette gestion émane des politiques urbaines élaborées et instaurées au sein des centres urbains. La politique ségrégationniste de l'espace et la politique foncière occupent une place de choix dans le grand

---

<sup>15</sup> J. M. Ela, *La ville en Afrique Noire*, Paris, Éditions Karthala, 1983, p. 53.

ensemble des facteurs de cette crise qui se veut grandissante. Elles ont permis à la fois de créer des villes bipolaires, mais aussi d'instaurer des réglementations diverses sur l'occupation foncière.

## **A- LA POLITIQUE SEGREGATIONNISTE D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET SES CONSEQUENCES**

La ségrégation dans le contexte de crise de logement renvoie à une méthode commune de prophylaxie dont l'objectif est de prévenir et de lutter contre certaines maladies vénériennes. Cette politique a été élaborée par les allemands, à travers leurs projets d'urbanisation. Elle est plus tard reprise par les français. Cette politique consiste à séparer et à créer des quartiers dit « Européens » et ceux dit « Africains », séparés par une zone libre d'environ deux kilomètres. La politique ségrégationniste d'occupation de l'espace donne naissance à la discrimination urbaine et ses corollaires.

### **1- Discrimination urbaine à Douala**

Au sein de Douala, les quartiers européens avaient été construits sur le plateau Joss. Des quartiers bien délimités et tracés tels que Bonapriso, Bonanjo, au sein desquelles on retrouvait des rues bien tracées et débroussaillées, contrastaient avec les quartiers Africains tels que New-Bell, Akwa, Deido, Bépanda, Nylon, Makèpè où les habitats spontanés avaient pris le dessus.<sup>16</sup> D'ailleurs, un plan de déguerpissement des quartiers Akwa et Deido avait été prévu dans le but d'en faire des quartiers européens et de créer plus loin un New-Deido et un New-Akwa.

Ainsi, cette séparation est à l'origine de l'occupation de l'espace et des quartiers réservés à une certaine classe sociale qui sont observés au sein des grandes villes Africaines en générale et à Douala en particulier. Des quartiers tels que Bonanjo, Bonapriso sont restés des quartiers où l'on trouve des résidences bourgeoises et la concentration des services administratifs. À l'opposé de ceux-ci, il existe des quartiers tels que New-Bell, Akwa, Nylon, Makèpè où la classe prolétaire est logée et s'est accrues au fil des années. New-Bell est un exemple qui présente de manière claire le surpeuplement et l'agglutination des maisons dont souffres de nombreux quartiers. Ces maux sont en partis dus au coût abordable d'acquisition des terrains au sein des dits quartiers, qui sont moins couteux que ceux que propose l'État, bien que parfois,

---

<sup>16</sup> Mainet, *Douala croissance*, p. 22.



les transactions soient illégales.<sup>17</sup> C'est ainsi qu'en 1980 l'urbanisation sauvage de Ndogbong-Bassa croit.<sup>18</sup> Cette urbanisation sauvage est l'une des manifestations de la crise de logement au sein de la capitale économique du Cameroun. L'arrivée de nouveaux citadins au sein de la ville portuaire donne ainsi lieu au besoin de se loger. Les quartiers délaissés et sans qu'aucun contrôle en matière d'occupation de l'espace ont facilités l'implantation des habitats spontanées. La crise de logement est donc assimilable à la crise de l'habitat, comme une réalité socialement construite par des acteurs urbain, un phénomène naturel et une construction sociale changeante et dynamique.<sup>19</sup> C'est dire que la crise de logement évolue dans le temps et présente de nombreuses caractéristiques.

Les anciens quartiers Européens, restent pour la plupart la chasse gardée d'une partie de la population. L'afflux des populations vers les quartiers où l'acquisition des terres et logements est plus aisée et cadre avec les budgets est donc évidente. Tout ceci concourt à donner l'image d'une ville bipolaire, dans la mesure où, les quartiers « Européens » et « Africains » sont en totale opposition, et laissent voir les traits d'une discrimination urbaine qui s'opère.

En outre, les classes sociales qui résident au sein de ces derniers sont différentes. Les habitats sont « huppés » d'un côté et de l'autre « insalubres ». Aussi, sur l'aspect en relation avec le nombre de citadins au sein de ces quartiers, nous notons que les quartiers européens sont moins peuplés que ceux dit Africain.<sup>20</sup> Le tableau et le diagramme ci-dessous font un état des lieux de cette répartition de la population selon les quartiers en 1968.

---

<sup>17</sup> F. Tchoffo, « Contribution à l'amélioration de l'assainissement des quartiers d'habitat anarchique : cas des quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel à Douala », mémoire de Master professionnel en Géographie, Université de Yaoundé I, 2012, p. 33.

<sup>18</sup> Mainet, *Douala croissance*, p. 47.

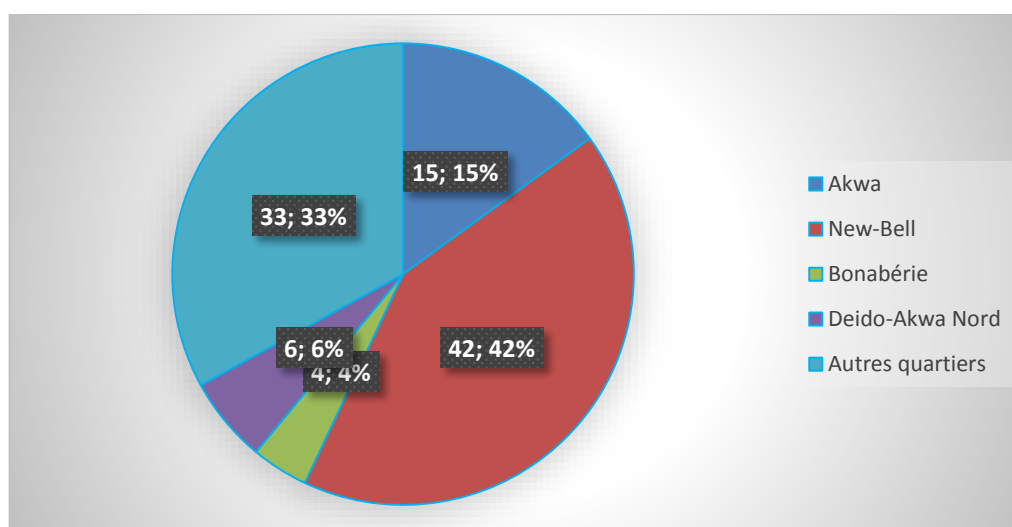
<sup>19</sup> P. Mbouombouo, « Habitat et dynamiques urbaines à Yaoundé », Thèse de Doctorat/PhD en sociologie, Université de Yaoundé I, 2008, p. 16.

<sup>20</sup> Cette inégale distribution de la population est nettement visible à travers la carte n° de répartition de la population au sein de l'agglomération et la ville de Douala cours des années.

**Tableau 1 : Répartition de la population de Douala selon les quartiers en 1968.**

Quartiers	Nombres d'habitants	Pourcentages d'habitants
Akwa	34 934	15%
New-Bell	95 383	42%
Deido-Akwa Nord	13 250	6%
Bonabérie	9 307	4%
Autres quartiers	76 126	33%
<b>Total</b>	<b>229 000</b>	<b>100%</b>

Source : Mainet, *Douala, ville principale du Cameroun*, p. 9.

**Graphique 1 : Répartition de la population totale de Douala selon les quartiers en 1968**

Source : Joséphine Tatiana Ngo Gwogon à partir des données fournies par Mainet.

L'interprétation du présent tableau et du diagramme permet de mettre en évidence la densité de la population dans certains quartiers autochtones et allogènes et la part qu'occupent ces derniers dans le nombre total de la population de la ville. Les quartiers Européens, compris au sein des « autres quartiers »<sup>21</sup> et représentés en Bleue ciel ■ n'ont que 33% de la population

<sup>21</sup> Les autres quartiers sont constitués de Joss, Bonanjo, Bonapriso et les zones industrielles entre autres.

totale de la ville. Par contre un quartier tel que New-Bell, représenté en rouge ■, regorge à lui seul de 42% de la population, ce qui en fait le quartier le plus peuplé de Douala en 1968. À partir de ce tableau et de ce diagramme, il est aisé de comprendre le fossé qui existe entre les différents quartiers et à quel point la discrimination urbaine influence l'accroissement de la population dans certains quartiers plus que dans d'autres. En 1968 la population totale des quartiers indigènes compte pour environ 70% de la population totale de la ville.

Une autre source fait état pour la même année d'approximativement 219 618 habitants au sein de l'agglomération pour une densité moyenne de 110 habitants à l'Hectare pour les quartiers denses du centre et 70 habitants à l'hectare pour les quartiers résidentiels.<sup>22</sup> La densité des quartiers d'habitats spontanés est très forte, New-Bell par exemple a une densité de 210 Habitants à l'Hectare.<sup>23</sup> Le constat que révèlent ces chiffres est le même. Les quartiers Noirs sont plus en proie l'accroissement démographique que ceux résidentiels ou Blancs, les difficultés en matière d'occupation foncière y sont donc nettement plus accentuées.

Jean Marc Ela, caractérisant la ville comme « lieu du pouvoir », donne un avis tranché quant à la distinction entre « ville blanche » et « ville noire » en ces termes :

La distinction commune entre ville blanche et ville noire (...) ne relève pas de la seule géographie urbaine ou d'une simple répartition spatiale des populations urbaines ; elle prend sens dans une conjoncture historique et sociologique où les infrastructures urbaines elles même ainsi que les fonctions vitales de la ville sont commandées par un système de domination. La ville coloniale ne se conçoit qu'en relation avec la ségrégation qu'elle instaure en séparant les groupes opposés sur le terrain. (...) elle s'offre comme le lieu des oppositions et des affrontements (...) consacrant la séparation des lieux et établissant les signes de cette séparation. (...) <sup>24</sup>

C'est dire que les plans d'urbanisation coloniale avaient pour fil directeur la ségrégation. Cette ségrégation est contrôlée de telle sorte qu'elle ne soit rentable qu'aux détenteurs du pouvoir. C'est le cas de la concentration des services administratifs dans des quartiers précis, et pour la plupart Européens ou anciens quartiers Européens tels que Bonanjo et Bonapriso. Au sein des quartiers pauvres comme Akwa, New-Bell, Makèpè par exemple, l'urbanisation qui prévaut est celle de « l'auto construction » ou de « la débrouillardise »<sup>25</sup> c'est-à-dire que ces derniers utilisent des matériaux de récupérations tels que des bâches, des planches, des tôles usées, du plastique, et autres pour construire leurs logements. Dans la plupart des cas, ces

<sup>22</sup> AM, 762 SCE, Boulevard périphérique de Douala : étude de trafic, MINEH, 1975, p. 18.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Ela, *La ville en Afrique*, p. 73.

<sup>25</sup> Mbouombouo, « Habitat et dynamiques urbaines », p. 28.

logements sont implantés dans des milieux impropres à la construction des habitations, tels que les marécages et les zones inondables. De ce fait, la crise de logement ne relève pas tant du manque de logement que de la politique urbaine instaurée, mais bien des conséquences de la période coloniale à Douala. La discrimination urbaine est donc un des faits à l'origine de cette crise.

## 2- Conséquences de la bipolarisation de la ville

Depuis la période allemande Douala s'est urbanisée à partir de la ville Européenne. En effet, les premiers projets d'urbanisation allemand avaient pour principale motivation l'amélioration des conditions de vie des cadres européens. Ceci dit, toute l'urbanisation portait des quartiers Européens et leurs était le plus profitable. Comparativement, les quartiers Africains étaient délaissés dans cette urbanisation, ce qui a eu pour principale conséquence la mise en valeur des « villes blanches » au détriment des « villes noires ».

En outre, l'accentuation des clivages sociaux au sein des villes africaines post indépendance laisse apparaître qu'en dépit des apparences la ville est restée la propriété d'une partie privilégiée de la population. Dans le cas particulier de Douala cette confiscation des terres par certains a donné lieu à une surenchère des prix d'acquisition des terrains et logements au sein de nombreux quartiers. On ne s'étonne donc pas de voir, dans un quartier comme Bonanjo<sup>26</sup> le prix du mètre carré de terre être largement au-dessus des moyens du citoyen *lambda* et de constater dans le même temps que d'autres quartiers tels que New-Bell, nylon sont plus accessibles. Cette flambée des prix de location et d'achat de terrains est responsable de l'augmentation de la demande dans certains quartiers de la ville. Une augmentation qui démontre le besoin qu'il y'a en termes de logements décents pour une population aux revenus faibles, plus nombreuses que celle aux revenus conséquents.

La bipolarisation de Douala obéit à un besoin de séparer les Noirs des Blancs dans un contexte de ségrégation de l'espace. Au fil du temps cette ségrégation a donné naissance à des problèmes urbains aux titres desquels une crise de logement grandissante. Pour régler la nouvelle occupation des terres, une politique foncière est mise sur pied au fil des années selon les autorités administratives.

---

<sup>26</sup> Il s'écrit « Bonadjo » dans d'autres documents.

## **B- POLITIQUE FONCIÈRE CONTRAIGNANTE**

La politique foncière renvoie à l'ensemble des décrets et de décisions administratives dans le domaine foncier ayant favorisé la naissance d'une crise de logement au Cameroun. Il s'agit de dire en quoi et comment les décisions administratives en matière de propriétés foncières sont à l'origine de cette crise, dans l'agglomération devenue ville de Douala.

### **1- La réglementation en matière d'occupation foncière avant l'indépendance**

La crise de logement est une réalité dynamique qui évolue avec le temps. Elle est liée à de nombreux facteurs qui ont favorisé et accentué son ampleur. Au titre de ces facteurs, se trouvent en bonne place les réglementations foncières. À Douala, elles débutent en 1932 avec un décret, suivi par les décrets du 9 Janvier 1903 et du 17 Janvier 1959.

#### **- Le décret du 21 Juillet 1932**

Le décret de Juillet 1932 relatif au régime foncier a permis l'individualisation des terrains et donc leurs immatriculations.<sup>27</sup> En effet, ce décret institue le régime foncier de l'immatriculation qui est un des procédés pour l'obtention d'un titre foncier. Il est à l'origine d'une grande vague de vente des terrains Doualas aux Européens à moindre coût. Ces ventes ont favorisé l'agrandissement et la naissance d'une ville blanche au milieu des quartiers autochtones. L'immatriculation a pour objectif d'assurer aux détenteurs la garantie des droits qu'ils possèdent sur l'immeuble préalablement immatriculé.<sup>28</sup> Il a permis de donner une valeur inébranlable au titre foncier en ces termes : « le titre foncier est définitifs et inattaquable ».<sup>29</sup> C'est cette valeur qui prévaut dans les opérations de déguerpissement et conditionne les indemnisations ou les recasements.

Il a permis de poser les bases des politiques foncières des différentes administrations qui vont se succéder. Toutefois, ce décret a permis de transformer le droit coutumier en véritable droit de propriété.<sup>30</sup> Ainsi, le droit coutumier, reconnu comme étant un véritable droit d'occupation foncier, a permis aux populations de légaliser leurs terres. Il est renforcé par le décret de 1903.

<sup>27</sup> AM, 960 MAI-D, Douala ville principale du Cameroun, 1988, p. 5.

<sup>28</sup> Décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime de l'immatriculation.

<sup>29</sup> *Ibid.* article 123.

<sup>30</sup> AM, 446 DOU-O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat, 1973, p. 15.

- **Le décret du 9 Janvier 1903**

Le décret du 9 Janvier 1903, élaboré dans le cadre de la légifération de l'occupation des terrains vacants, stipule que « les superficies occupées par les collectivités selon les coutumes sont leurs possessions ».<sup>31</sup> Autrement dit, dès le moment où une collectivité occupe une terre et y pratique ses coutumes, cette terre lui revient de droit. Ce décret pris individuellement ne pose pas de problème particulier, puisqu'il permet à tous de pouvoir acquérir une propriété foncière où que ce soit au sein du territoire. D'ailleurs, il a favorisé l'installation de nombreux peuples venus de l'intérieur du pays à Douala, où étaient concentrées beaucoup d'activités commerciales. À titre d'exemples, les Bamouns présents à New-Bell et à Akwa, les Bamiléké installés également à New-Bell, entre autres.

- **Le décret du 17 Janvier 1959.**

Le décret du 17 Janvier 1959 apporte plus de précision sur l'occupation foncière. Il stipule que « celui qui occupe un terrain depuis 5 ans dans sa région d'origine en est propriétaire ».<sup>32</sup> Ainsi pour prétendre acquérir une propriété foncière au « Cameroun » durant la période Franco-Britannique, le dit terrain doit se situer dans la région d'origine des acquéreurs. Ces acquéreurs doivent y résider depuis au minimum 5 ans.

Le problème que soulève ce décret est au niveau de la spécificité d'être originaire de la région où l'on souhaite acquérir un terrain. Cet aspect est discriminatoire pour le cas spécifique de New-Bell. En effet, le quartier New-Bell, premier quartier créé par les européens, a ceci de particulier que les personnes qui y résident sont tous ou presque des étrangers ou allogènes et par conséquent ne sont pas originaires de la région. Ils ne peuvent donc pas, à cette période, prétendre acquérir légalement un terrain au sein de ce quartier. Or, l'arrêté précédent leur a donné le pouvoir d'acquérir une propriété foncière où que ce soit au sein du territoire dès le moment où ils y vivent selon leurs coutumes. Ainsi, Les terres Bell ne pouvaient être ni vendues, ni partagées au bénéfice des étrangers. Les étrangers entendus ici comme étant ceux qui ne sont pas originaire de la région.

En outre, lorsqu'une opération de restructuration a été tentée dans cette zone en 1956, elle est confrontée au problème d'allogène et autochtone. En effet, le décret de 1903 leur a permis de devenir propriétaire qu'il soit ou non autochtone et le principal problème que

---

<sup>31</sup> Tchoffo, « Contribution à l'amélioration », p. 33.

<sup>32</sup>*Ibid.*

l'urbanisation de ce quartier présente à l'époque est celui du relogement des déguerpis. Ce relogement s'est fait sous présentation d'un titre foncier ou d'un droit coutumier. Le même procédé est fait pour les indemnités. Cette ambiguïté au niveau des différents décrets en matière d'occupation foncière a favorisé l'implantation des populations au sein des quartiers populaires et l'accentuation des problèmes liés à leurs logements. Une autre réglementation foncière s'ajoute à celles-ci après les indépendances et renforce le niveau contraignant des politiques foncières.

## **2- La réglementation foncière post indépendance**

À la veille de l'indépendance, le jeune État Camerounais est en pleine restructuration et mise en place des politiques adéquates. Jusqu'en 1974 deux événements majeurs vont marquer le domaine foncier. Il s'agit de la « domanialisation » de 1968 et du décret de juillet 1974.

### **- La domanialisation**

En 1968, l'administration camerounaise tente de trouver une solution par rapport à certaines terres.<sup>33</sup> L'État, eu égard des différents décrets pré-instaurés qui créaient un certain désordre foncier, décide de mettre les terres Bell, de New-Bell sous le régime de la domanialisation.<sup>34</sup> Ainsi, faisant suite au décret de 1938 qui stipule au chapitre premier du premier titre que les terres qui ne sont pas occupées de manière légale ou avec un « titre régulier de propriété »<sup>35</sup> sont du domaine de l'État, cette domanialisation est appliquée à New-Bell.w

La domanialisation vient du mot français « domaine » qui signifie « terre possédée par un propriétaire ».<sup>36</sup> Elle désigne le caractère de toutes terres inscrites dans le domaine public, c'est-à-dire dans le domaine des terres appartenant à l'État. Ce régime stipule que ces terres sont désormais d'utilité publique, seul l'État y a autorité. À cette domanialisation s'ajoute un décret. Le régime domanial a ceux-ci de particulier qu'il a rendu tous les occupants de New-Bell illégaux. Elle a pour conséquence la prolifération des logements sans titre foncier. La majorité des logements construits sans titres fonciers sont en matériaux provisoires et participe à accentuer les caractéristiques visibles de la crise de logement à Douala.

---

<sup>33</sup> Il s'agit ici des terres Bell de New-Bell. Ce sont ses dernières qui causaient le plus de problèmes dans le domaine des propriétés foncières.

<sup>34</sup> Tchoffo, « Contribution à l'amélioration », p. 32.

<sup>35</sup> Arrêté promulguant le décret du 12 janvier 1938 portant organisation du régime des terres domaniales au Cameroun.

<sup>36</sup> *Le Robert de Poche*, Paris, dictionnaires Le Robert-Sejer, 2008, p. 216.

### - Le décret du 6 Juillet 1974

Le présent décret a pour but de renforcer et de spécifier le champ d'action de la domanialisation. Il stipule que « toute terre n'ayant pas été occupé effectivement par les ayants-droits est du domaine national. ».<sup>37</sup> Les terres de New-Bell sont interpellées car étant des terres n'ayant pas été occupé effectivement par les Bell. Elles reviennent légalement à l'État et c'est ce dernier qui se charge de leur gestion.

L'ambiguïté développée par ces différents décrets a, dans une certaine mesure, contribué à créer une anarchie au sein de certains quartiers de Douala. Dans ces quartiers, l'anarchie des habitats spontanés s'est rapidement développée au regard des politiques foncières inadaptées, donnant lieu à la naissance d'un désordre urbains et d'une crise d'habitat sans précédent.<sup>38</sup> Un des quartiers qui atteste de cet état des choses est celui de New-Bell.

La politique ségrégationniste de l'espace instaurée depuis la période allemande, associée aux politiques foncières contraignantes ont fortement favorisé la naissance, à Douala, d'une discrimination urbaine. Cette discrimination urbaine a laissé la voie à une occupation anarchique de l'espace preuve du besoin en logements qui s'y pose. Tous les facteurs initiateurs de crise de logement présentés jusqu'ici convergent vers un plus grand facteur ou un facteur de premier ordre qu'est la croissance démographique.

### III- ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

L'un des indicateurs de crise de logement est l'accroissement de la population. L'augmentation de la population initie une forte demande en termes de logements, dans la mesure où les logements disponibles sont moins nombreux et plus couteux par rapport à la demande. Ce fossé entre l'offre et la demande donne lieu à une crise. L'augmentation de la population est liée quant à elle à de nombreux facteurs qui permettent de comprendre comment la crise de logement a pris de l'ampleur à Douala.

---

<sup>37</sup>Tchoffo, « Contribution à l'amélioration de », p. 33.

<sup>38</sup>La crise de logement n'est pas seulement liée au manque d'immeubles d'habitations et de résidences, mais aussi à la qualité des logements disponible. C'est dire que le manque de logement décents et la présence des habitats spontanés sont une manifestation de cette crise.



## A- INDICATEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À DOUALA ET SES CONSÉQUENCES

La croissance démographique est le résultat de nombreux faits qui persistent au sein des campagnes et des centres urbains. Elle s'appréhende à partir de ses origines multiples telles que le chômage et l'exode rural.

### 1- Le chômage et exode rural

Le chômage peut être défini comme étant l'état d'une personne ayant des aptitudes professionnelles mais sans emploi, ou ayant perdu son emploi. La crise économique qui frappe le monde en 1929 a eu des répercussions considérables dans l'économie des territoires du monde. En Afrique, elle a accentué le chômage, ce qui a eu pour conséquence l'augmentation de la population à Douala d'environ 13 000 habitants en 1928 à 21 000 habitants en 1936.<sup>39</sup> En 1950 Douala est l'une des villes les plus densément peuplée du Sud du territoire. Elle compte entre 50 et 100 habitants au kilomètre carré.<sup>40</sup>

De plus, entre 1954 et 1960 le taux de chômage a considérablement augmenté à Douala. Le nombre total de chômeurs passe de 5000 à 25 000.<sup>41</sup> Une croissance de cette envergure entraîne l'augmentation de la classe prolétaire, la plus touchée par le besoin de logements décentes. La croissance du chômage durant cette période est la conséquence de l'urbanisation de Douala, qui devient de plus en plus attractif pour les populations à la recherche d'un emploi. Cette urbanisation a comme particularité l'accroissement de la pauvreté.<sup>42</sup> En effet, Douala en tant que ville portuaire représente pour les chômeurs un eldorado. Ces derniers y arrivent massivement dans l'espoir de trouver du travail. La majorité de ces chômeurs n'a pas accès aux logements, et participe à créer ou à amplifier le phénomène d'habitats spontanés. Toutefois, cette augmentation de la population peut également être la conséquence de l'exode rurale.

L'exode rurale peut être définie comme étant le mouvement massif ou le départ des jeunes des campagnes vers la ville dans l'objectif de trouver du travail, et d'avoir accès aux conditions de vie meilleures. Douala attire une part non négligeable d'exo-ruralistes grâce à ses fonctions commerciales et industrielles. En 1968, la population doualaïse est constituée d'un

<sup>39</sup> Le Vine, *Cameroun du mandat*, p. 82.

<sup>40</sup> ORSTOM, *L'habitat au Cameroun*, Paris, ORSTOM, 1952, p. 100.

<sup>41</sup> Le Vine, *Cameroun du Mandat*, p88.

<sup>42</sup> A. Nsegbè, « Analyse géographique des pressions environnementales résultantes de l'urbanisation du littoral Camerounais : cas de Douala et Kribi », Thèse de Doctorat/PhD en Géographie, Université de Yaoundé I, Juin 2011, p. 76.

quart d'exo-ruralistes de tout le pays et de la moitié des migrations internes. Au sein de la ville, 25% des habitants sont des autochtones contre 69% de ressortissants des autres régions.<sup>43</sup>

En effet, le départ des populations des campagnes vers la ville est principalement motivé par le besoin de trouver du travail et des conditions de vie meilleures. De ce fait Douala métropole industrielle, portuaire et commerciale avec des voies de communication développées dès les années 1980<sup>44</sup>, est un pôle attractif pour ces derniers. Elle regorge de nombreuses industries implantées dans la zone de Douala-Bassa qui emploient une main d'œuvre nombreuse. La plupart des émigrés sont démunis et veulent « aller en ville faire leur vie ». En dehors de ces industries, les jeunes citadins ont la possibilité de s'auto employer dans le secteur informel, qui est prédominant au sein de la ville depuis l'an 2000 et emploie une grande partie de la population.

Ainsi, « les disparités entre le développement des grandes métropoles et le sous-développement de l'arrière-pays sont si grandes que les jeunes paysans peuvent difficilement résister à l'attraction urbaine »<sup>45</sup> d'où l'exode rurale qui, grâce à l'attrait naturelle de Douala sur ses villages périphériques, favorise l'accroissement de la population. Tous ces facteurs du gonflement démographique à Douala engendrent des conséquences sur le développement de la ville.

L'augmentation de la population au sein des grandes métropoles en général et de Douala en particulier est également la résultante des indicateurs tels que le taux de natalité et de mortalité. Elle a eu comme conséquences l'étalement urbain, et le désordre urbain, et la mise en place de nouvelles politiques de logement.

### **1- Le taux de natalité et de mortalité**

Le taux de natalité et de mortalité représentent la différence entre le nombre de décès et de naissance pendant une période précise. Ils permettent de déduire si les naissances sont proportionnelles aux décès, ou si ces dernières sont inégales. Dans le cas où les naissances sont supérieures aux décès alors la population croit. Si par contre, les décès sont supérieurs aux naissances alors la population décroît. Le dénombrement de la population de Douala effectué en 1968 fait état d'un taux brut de natalité de 50% et de mortalité de 12%. Au même moment

---

<sup>43</sup> AM, 960 MAI-D, Douala ville, p. 29.

<sup>44</sup> Nsgèbè, « Analyse géographique des pressions », p. 70.

<sup>45</sup> Ela *La ville en Afrique*, p. 41.

le taux pour tout le pays était de 45% de natalité et de 20% de mortalité. L'accroissement de la population était estimé quant à elle à 38% pour la ville et à 25% pour tous le Cameroun.<sup>46</sup> Ces chiffres bien qu'estimatif sont forts d'intérêts et de renseignements dans la mesure où la différence entre le taux de mortalité et de natalité est clairement perçus. Le taux de natalité est cinq fois supérieur au taux de mortalité à Douala durant cette période. Le constat est que la population croit, surtout celle jeune qui atteint 80% de la population totale en 1980 au sein de la ville.<sup>47</sup>

En outre, le deuxième Recensement général de la population renseigne sur ce taux durant la période du recensement. En effet, le recensement ne portait pas uniquement sur le dénombrement de la population, mais également sur des domaines tels que le taux de fécondité et de mortalité infantile. Au cours de l'année 1976, les naissances recensées sont au nombre de 28 754 pour 5 753 décès d'enfants durant les douze mois précédant le recensement.<sup>48</sup> L'étude de ces données montre que les naissances infantiles sont supérieures aux décès ce qui pourrait justifier l'accroissement de la population durant cette période. Surtout l'accroissement des jeunes qui compte pour plus de 60% de la population active.<sup>49</sup> L'augmentation de la population à Douala a donc des conséquences sur l'évolution urbaine de la cité.

#### - **Conséquences de l'accroissement démographique**

Le boom démographique à Douala engendre de nombreux problèmes urbains. Ces difficultés sont nettement visibles à travers l'étalement et le désordre urbains qui y sévit. Pour ce qui est de l'étalement urbain, il représente la répartition de la population au sein d'une ville. Cette répartition faite de manière anarchique ou désordonnée, favorise l'agrandissement de la ville à un rythme exponentiel.<sup>50</sup> Ainsi, Douala, constitué de six quartiers au cours de la période allemande, s'agrandit et se développe au point où les limites de la ville deviennent difficiles à établir. La ville engloutit la plupart de ses zones périphériques qui sont aujourd'hui une partie intégrante de Douala. L'extension anarchique de la ville est dû au boom démographique, mais aussi à la pauvreté et souvent à l'échec des politiques en matière d'habitat. Par conséquent, la ville s'agrandit progressivement au point de doubler entre 1953 et 1973.<sup>51</sup> Cette agrandissement

<sup>46</sup> AM, 960 MAI-D, Douala ville, p. 10.

<sup>47</sup> *Ibid.* p. 5

<sup>48</sup> AI, *Deuxième recensement général de la population et de l'habitat du Cameroun*, volume II, Tome 12, villes de Douala et de Yaoundé, Yaoundé, 1993, p. 73-74.

<sup>49</sup> *Ibid.* p51

<sup>50</sup> Tchoffo, « Contribution à l'amélioration » p. 52.

<sup>51</sup> Mainet, *Douala ville principale*, p. 50.

de la superficie de Douala créé de ce fait trois grands espaces urbains : la ville moderne avec des quartiers tels que Joss, Bali, Bonapriso, Nkondo, Bonadjo, les quartiers populaires ou péricentraux tels que New-Bell, Akwa, News-Deido et les zones d'extensions périphériques avec les PK 7, 8, entres autres.

En outre, l'étalement urbain fait apparaître un véritable problème lié à la pauvreté urbaine et au désordre urbain. En effet, la majorité des quartiers issus de l'étalement urbain sont des quartiers où dominant les habitats spontanés tels que Bépenda et Makèpè au Nord, et Nylon au Sud de la ville. La conséquence directe est une urbanisation de l'auto construction ou de la débrouillardise, favorisée par la masse de quartiers populaires et le principe du laisser-faire développé par les pouvoir public au fils du temps.

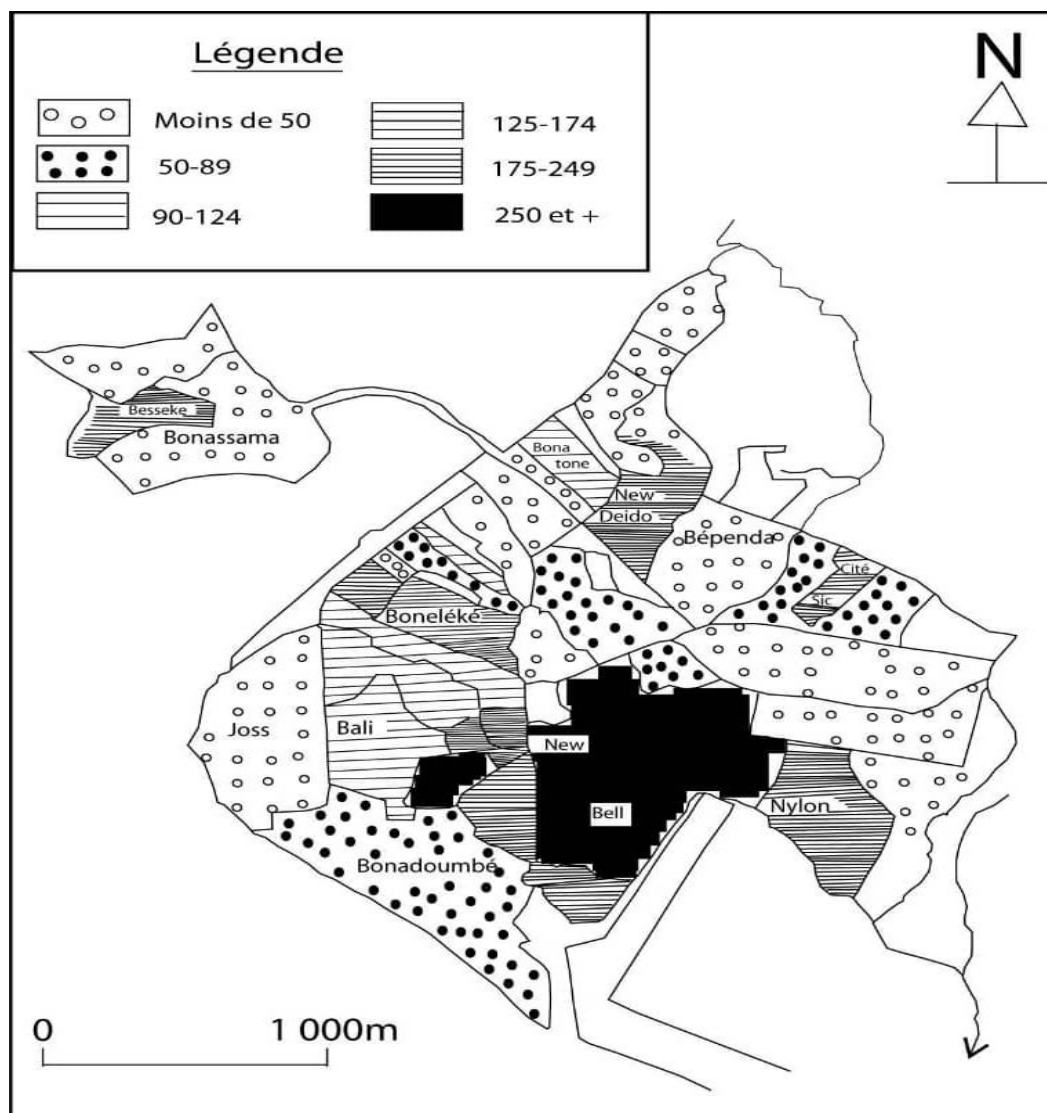
L'étalement urbain donne ainsi naissance à une urbanisation anarchique qui pousse les autorités administratives à prendre des mesures pour rétablir l'ordre. Une de ces mesures fut la destruction en 1960 des lotissements de Bonadiwouta et le déguerpissement de certains quartiers en 1980.<sup>52</sup> Ces mesures, vont apporter une nouvelle préoccupation dans l'esprit des déguerpis, qui est celle de trouver un nouveau logement. Jean Marc Ela ne manque pas de le souligné quand il affirme qu'« il ne suffit peut-être pas de faire la chasse aux taudis pour garder un pays propre. Où vont les déguerpis ? Ne constituent-ils pas, un peu plus loin, un autre bidonville ? ». <sup>53</sup>C'est dire que l'action des autorités administrative est un des facteurs qui ont initié la crise de logement à Douala.

---

<sup>52</sup> Mainet, *Douala croissance*, p. 47

<sup>53</sup> Ela, *La ville en Afrique*, p. 89.

**Carte 3 : Occupation du sol selon le nombre d'habitant à Douala en 1968.**



**Source :** Conçue par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon et réalisée par Alida Nicole Atangana, Yaoundé le 10 janvier 2022.<sup>54</sup>

L'analyse de la carte ci-dessus met en évidence la différence de densité d'occupation du sol entre les quartiers européens tels que Joss, et les quartiers indigènes tels que New Bell. À Joss par exemple, la densité moyenne est de 50 habitants par kilomètre carré. Au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la ville blanche, la densité moyenne évolue considérablement. Le quartier Bali, où les expropriés douala ont émis domicile est trois fois plus densément peuplé que Joss, avec une densité moyenne comprise entre [125-174]. Les quartiers d'habitats spontanés (HS) tels que Nylon, New-Deido (densité moyenne comprise entre [175-249]) et New Bell (densité

<sup>54</sup> Fond de carte fournie par R. Gouellain.

moyenne est de 250 et plus) occupent la première place en termes de densité d'occupation de sol. Cela se justifie par la faible sécurisation foncière qui y prévaut et laisse place à l'implantation de nouvelles venues sans aucune forme de contrôle et de procédures.

## **B- ÉTUDE DE L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION À DOUALA À PARTIR DES RECENSEMENTS GÉNÉRAUX DE LA POPULATION**

L'accroissement de la population de Douala est un fait qui se justifie à travers les différents Recensements Généraux de la Population (RGP) au Cameroun dès 1976. Déjà, Les premiers dénombrements de la population de Douala sont élaborés dans les années 1950 et 1960 par les services de la Statistique. Ils restent peu fiables quant à la qualité des informations, dans la mesure où ces derniers sont faits sans tenir compte des femmes, des enfants et des personnes âgées.<sup>55</sup> Ainsi L'étude donc il s'agit ici repose principalement sur les données fournis par les recensements généraux de la population (RGP) à partir de 1976.<sup>56</sup> Cette étude a pour but de montrer le degré d'accroissement de la population de cette ville au fil des années pour comprendre le besoin en logement qui s'y pose, au point de générer une crise.

### **1- Recensement Général de la Population d'Avril 1976 au Cameroun**

Le premier recensement général de la population du Cameroun en Avril 1976 permet de comprendre, à travers les caractéristiques précises, comment l'accroissement de la population de Douala impacte sur le besoin en logement. Le décret n°77/386 du 30 Septembre 1977 portant proclamation des résultats du recensement de la population donne le chiffre de 7 663 246 (sept millions six cents soixante-trois mille deux cents quarante-six) en date du 9 Avril 1976.<sup>57</sup> Il s'agit d'un recensement qui concerne les 7 provinces de la République Unie du Cameroun. La province du Littoral compte à cette période 935 166 (neuf cents trente-cinq mille cent soixante-six) habitants, pour une densité moyenne de 46,2 habitants au kilomètre carré. Cette densité est la troisième plus grande après celle de la province de l'Ouest et du Nord-Ouest.<sup>58</sup>

Le premier RGP a ceci de particulier qu'il estime la population de Douala à 458 426 (quatre cents cinquante-huit mille quatre cents vingt-six) habitants. Elle est la plus

---

<sup>55</sup> En effet ces dénombrements étaient effectués par les chefs de villages pour un besoin de recensement des personnes soumis aux impôts donc très souvent les femmes, enfants et vieillards étaient négligés.

<sup>56</sup> Ce recensement est le premier à prendre en compte toute la population sans discrimination.

<sup>57</sup> Ministère de l'Économie et du Plan, *Principaux résultats du recensement général de la population et de l'habitat d'Avril 1976*, AGACAM, Yaoundé, p. 11.

<sup>58</sup> *Ibid.*

peuplée du pays au cours de cette période. Yaoundé occupe la deuxième place avec seulement 313 706 (trois cents treize mille sept cents six) habitants.<sup>59</sup> Ce chiffre témoigne de l'importance de Douala sur le plan démographique. Douala étant la ville la plus peuplée du pays, elle subit également les conséquences sociales et économiques qu'engendre une forte population. Au titre de ces conséquences se situe en bonne place le besoin de trouver un abri. La persistance et l'évolution de l'étalement urbain est donc légitime avec la prolifération des habitats spontanés et insalubres. Les quartiers spontanés, quant à eux, constituent le plus grand espace urbain à Douala, notamment les quartiers tels que Nylon, Makèp, Bépènda et New-Bell. En 1980, une urbanisation sauvage des zones impropres à l'implantation des habitations s'opère tel qu'à Ndogbong-Bassa qui est anarchiquement et clandestinement occupée. Ce premier RGP est suivi d'un second en 1986.

## **2- Recensements Généraux de la Population de 1986 et 2005**

En 1986, précisément du 14 au 28 Avril la République du Cameroun se lance dans un nouveau Recensement Général de Population. Le chiffre évoqué par ce RGP, pour toute la République, est 10 493 655 (dix millions quatre cents quatre-vingt-treize mille six cents cinquante-cinq) habitants.<sup>60</sup> La province du Littoral comptabilise à elle seule un total de 1 352 833 (un million trois cents cinquante-deux mille huit cents trente-trois) habitants.<sup>61</sup> Parmi les six villes les plus peuplées du Cameroun se trouve à la première place, une fois de plus, la ville de Douala avec 810 000 (huit cents dix mille) habitants.<sup>62</sup> Soit une augmentation d'environ 50% par rapport au premier RGP.

De plus, un troisième RGP a été effectué en novembre 2005, 19 ans après, pour faire un état des lieux de l'évolution de la population au sein du territoire camerounais. Ce RGP a permis d'évaluer la population totale du Cameroun à 17 463 836 (dix-sept million quatre cents soixante-trois mille huit cents trente-six) d'habitants.<sup>63</sup> La région du Littoral, troisième région la plus peuplée du pays avec 14,4%<sup>64</sup> de la population, soit 2 510 263 (deux millions cinq cents

---

<sup>59</sup>*Ibid.* p. 12.

<sup>60</sup>Archive IFORD, *7 millions et demi en 1976, 10 millions et demi d'habitants en 1987*, Yaoundé, SOPECAM, 1987, p. 5.

<sup>61</sup>*Ibid.* p. 18.

<sup>62</sup>*Ibid.* p. 5.

<sup>63</sup> BUCREP, *Rapports de présentation des résultats définitifs du 3eme RGP*, BUCREP, 2010, p. 3.

<sup>64</sup> *Ibid.* p. 8.

dix mille deux cents soixante-trois) habitants, est également la plus densément peuplée avec 124 habitants/Km<sup>2</sup>.<sup>65</sup>

La ville de Douala, quant à elle, occupe la première place en termes de démographie. Elle est la plus peuplée de la région et du pays avec 1 907 479<sup>66</sup> (un million neuf cents sept mille quatre cents soixante-dix-neuf) habitants soit 75,9% de la population totale de toute la région. La mise en exergue de ces chiffres, et même des précédents, a pour but de relever l'ampleur de l'accroissement démographique au sein de Douala. Ainsi, à travers l'étude de ces trois RGP, on convient du fait que la croissance démographique de Douala est la plus grande depuis 1976 au Cameroun. Il n'est donc pas difficile de comprendre qu'au fil des années cette rapide augmentation de la population ait créé de nombreux maux urbains et laissé la voie à la croissance des difficultés de logement, et donc la progression de la crise de logement dans cette partie du pays. En bref, la crise de logement qui sévit à Douala tire ses origines de nombreux facteurs au sein desquelles se trouve en bonne place la croissance démographique.

La raison d'être de ce chapitre est de présenter les différents arguments qui justifient l'émergence d'une crise logement à Douala. Il a donc permis de mettre en exergue les différents facteurs de crise de logement à Douala. Ainsi, l'aménagement de Douala, à travers les projets d'urbanisations, portait les germes de nombreux maux qui ont donné lieu à l'émergence de nouvelles pratiques telles que l'instauration d'une politique ségrégationniste de l'espace. Le pouvoir attractif de cette agglomération pour le reste du territoire a engendré l'augmentation de la population urbaine et son agrandissement. Cet agrandissement a fait naître le contraste d'une ville à double facettes, dans un contexte de gestion foncière très particulière. La croissance démographique de Douala qui est la plus élevée durant les trois RGP effectués et l'action des autorités administratives, qui brillent par le laxisme, sont sans conteste les principaux facteurs de crise de logement à Douala. En étudiant cette crise comme un phénomène dynamique, on constate que d'autres facteurs tels que l'échec des politiques de logements et les problèmes de recasement des déguerpies viennent s'ajouter à la longue liste des facteurs. Il est question désormais d'analyser la réaction des autorités administratives à partir de 1952, date de création de la Société Immobilière du Cameroun, face aux problèmes de logements qui s'y sont posés sous le poids des précédents facteurs.

---

<sup>65</sup> *Ibid.* p. 10.

<sup>66</sup> *Ibid.* p. 20.



**CHAPITRE II : OUTILS ET STRATEGIES DE LUTTE  
CONTRE LA CRISE DE LOGEMENT A DOUALA**

Le présent chapitre apporte des éclaircis quant aux stratégies et outils utilisés par les pouvoirs publics pour juguler ou compenser le manque de logements au sein de la ville de Douala. Il est donc question de savoir quelles sont les instruments utilisés par le gouvernement pour réduire la crise de logement et de dire dans quelles mesures ces instruments participent à la mise en place et l'exécution de la politique de l'habitat au sein de Douala. Tout en présentant de manière concrète, les actions posées dans ce cadre depuis la création de la SIC.

## **I- SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN ET PRISE EN CHARGE DES DIFFICULTES DE LOGEMENT A DOUALA (1952-1977)**

Le problème de logement des cadres administratifs, l'urbanisation et l'augmentation de la population Européenne à Douala a suscité le besoin de construire des logements. Ceci étant, la création par l'administration française de nombreux instruments en faveur de la politique d'urbanisation a pour ligne de conduite le besoin de mettre sur pied une structure immobilière qui pourrait répondre à la demande de plus en plus expressive de logements.<sup>1</sup> La création au sein de l'Afrique Occidentale Française (AOF) de l'Office des Habitations Économiques en 1926, par le décret du 14 juin de la même année, a laissé la voie à la création des institutions en charge du logement au sein des territoires français. L'OHE avait pour mission de « réaliser des lotissements économiques »<sup>2</sup> et présageait déjà la prise en compte de l'habitat dans la politique de la France au sein de ses territoires. Ainsi, en 1952, dans la continuité de ce qui a été engagé en AOF avec l'OHE, la Société Immobilière du Cameroun (SIC) voit le jour avec pour ligne de conduite la gestion du secteur immobilier.

### **A- MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SIC**

La loi N°46-860 du 30 avril 1946 avait pour but l'établissement et l'exécution des plans d'équipement et de développement économique et social des territoires et départements d'Outre-mer. Dans son article 2, elle prône la création ou la formation des sociétés d'économie mixte à fin d'assurer le développement économique et social de la colonie et favoriser l'apport de capitaux à la métropole.<sup>3</sup> Cette loi a permis l'établissement le 18 Juillet 1952<sup>4</sup> par le Ministre

<sup>1</sup> R. N. Zoua., « La Société Immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé, 1952-2009 : approche historique », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011, p. 39.

<sup>2</sup> I. Mfonte, « Les politiques de financements au Cameroun : des projets de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) au programme du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) 1952-2010 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014, p. 25.

<sup>3</sup> [www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946](http://www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946) consulté le 07 Janvier 2021.

<sup>4</sup> Dans certains documents il est fait mention que ce soit plutôt le 17 Juillet 1952 que la SIC fut créée.

Français d'Outre Mers, Marius Moutet, de la Société Immobilière du Cameroun. La SIC voit donc le jour avec des objectifs et missions bien déterminés qui vont encadrer ses activités et son fonctionnement.

### **1- Objectifs de la SIC**

L'objectif premier de la SIC est l'amélioration et le développement de l'habitat urbain et rural au Cameroun.<sup>5</sup> En effet, la SIC a pour but de donner une meilleure vision et une allure nouvelle à l'habitat au Cameroun, à travers la construction, la location et la vente des logements décents. Le slogan «la volonté de mieux vous loger » est fort évocateur de cet objectif. Il s'agit de mettre à la disposition des couches défavorisées ou à faibles revenus, des logements répondants aux normes environnementales, éthiques, et déontologiques de l'habitat.<sup>6</sup>

En plus de cet objectif et pour le compléter, elle est chargée de la promotion des logements sociaux décents, de la réalisation de toutes opérations se rapportant à l'habitat comme construire des immeubles pour la vente, location pour habitation en collaboration avec les autres organismes.<sup>7</sup> La SIC est donc un instrument de promotion et de vulgarisation de la politique de l'habitat pour tous. Pour atteindre ces objectifs, il lui est impératif de créer une étroite collaboration avec l'ensemble des structures en charge de l'habitat, de l'urbanisme et de financement des projets immobiliers.

À travers ces objectifs, la SIC se présente donc comme un outil incontournable dans la politique d'habitat social. Une politique qui met au premier plan l'amélioration des conditions de logement des couches sociales défavorisées. Ainsi, Elle a participé à la construction et à la réalisation de nombreux logements et cités à usages principales d'habitation, dans de nombreuses villes camerounaises à l'instar de Douala.

### **2- Missions de la SIC**

Par ailleurs, des missions ont été assignées à la SIC dès sa création. Ces missions sont le socle sur lequel repose toute les interventions de la SIC pour l'amélioration des conditions de logement au Cameroun. Il s'agit principalement de :

---

<sup>5</sup> [www.osidimbea.cm/Société-Immobilière-du-Cameroun-SIC](http://www.osidimbea.cm/Société-Immobilière-du-Cameroun-SIC) consulté le 07 Janvier 2021.

<sup>6</sup> Fatimatou, 36 ans, chargée du patrimoine de la SIC à Douala, entretien réalisé le 19 janvier 2022.

<sup>7</sup> Zoa, « La Société Immobilière du Cameroun », p. 41.

- Développer et améliorer l'habitat au Cameroun en réalisant des logements.<sup>8</sup> La SIC fait donc office d'instrument en faveur de l'amélioration des conditions de logements au Cameroun à travers sa principale activité. Mais la SIC à travers la construction des logements répondants aux normes participe à développer le paysage urbain au Cameroun. Ainsi, elle Aide à l'urbanisation du pays par l'équipement des centres urbains et zones rurales en logements décentes, Contribue à la résolution de la crise de logement en faisant des ventes Immobilières et ventes de logements à caractères sociales aux populations en fonction de leurs capacités financières. Pour mener à bien cette mission, la SIC a mis à la disposition des demandeurs de logements des prix échelonnés qui tiennent comptes de la capacité d'endettement des ménages, du nombre de personnes qui constitue ce ménage et des aménagements internes et externes du logement souhaité. À Kotto par exemple, les prix des logements varient de 27 500 (vingt-sept mille cinq cents) FCFA à 49 500 (quarante-neuf mille cinq cents) FCFA, selon la taille, les aménagements intérieurs tels que la présence ou non d'une penderie dans les chambres.
- Promoteur et gestionnaire immobilier. En effet, la SIC fait également office de gestionnaire immobilier en veillant à la recherche des prestataires pour la réalisation des travaux et en s'assurant de la gestion administrative et financière de ses logements.<sup>9</sup>
- Harmoniser et développer l'habitat au Cameroun. Cette dernière mission, similaire aux précédentes, exige d'elle une totale conformité de tous les logements construits au sein du territoire.

Les objectifs et missions qui sont assignés à la SIC ont donné l'occasion à cette institution de réglementer le secteur du logement social et de l'élargir à d'autres domaines tels que l'urbanisation. Les projets élaborés par la SIC avant la création d'une banque de logement ont reçus des financements de divers organismes afin de répondre à la demande croissante de logements.

---

<sup>8</sup> Correspondance administrative de la MAETUR adressé au Premier Ministre en date du 25 Juin 2001.

<sup>9</sup> L. Edzogo, « Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes au Cameroun : le cas de la Mission d'Aménagement et d'Equipment des Territoires des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977-2000 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006, p. 27.

## **B- FINANCEMENT DES PROJETS SIC AVANT 1977**

Le 30 Avril 1946 dans le cadre de la loi N°46-860, le Fond d'Investissement (FIDES) est créé avec pour mission de procéder au développement du plan d'équipement des Territoires d'Outre-Mer (TOM).<sup>12</sup> Le FIDES a donc participé au financement des projets d'urbanisation que la France avait instauré au Cameroun. Ainsi de sa création en 1946 à 1958, le FIDES a financé à hauteur maximal de 708 Milliards<sup>13</sup> de Franc Français les plans de développement en matière d'urbanisme et d'habitat, dont les projets de la SIC durant cette période.

De plus, les financements des projets SIC sont diversifiés de sa création en 1952 à 1977. Ils proviennent essentiellement de l'État à travers des appuis financiers, des subventions directes pour la réalisation des projets immobiliers par le biais de certaines institutions étatiques. Mais aussi, en dehors des financements publics la SIC perçoit également des financements sur fonds privés. Les prêts et subventions fournis par l'État à la SIC avaient pour but de la rendre moins dépendante des banques étrangères et donc plus autonome.<sup>14</sup> Les établissements financiers qui se chargeaient de fournir la SIC en financement public étaient nombreux.

### **1- Financement des projets SIC par la BCD (Banque Camerounaise de Développement)**

La BCD est une société d'économie mixte d'intérêt national, créé en 1961, au capital de 1 500 000 000 (un milliard cinq cents millions) FCFA à partir de 1963.<sup>15</sup> Elle a pour objectif principal d'« encourager autant que faire se peut l'accession à la propriété immobilière des camerounais ou à défaut de mettre à la disposition des locataires des logements dont le coût de loyer est compatible avec leurs revenus ». <sup>16</sup> En d'autre terme, la BCD devait fournir aux populations à faibles revenus des logements qui correspondent à leurs pouvoirs d'achats, tout en étant décents. Mais également de fournir les moyens financiers à ces derniers pour accéder eux même à un logement.

La BCD a accordé à la SIC des prêts dans le domaine immobilier pour la réalisation des projets de construction des logements. Ses prêts ont sans cesse augmenté avec l'accroissement

<sup>12</sup> [www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946](http://www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946) consulté le 07 Janvier 2021.

<sup>13</sup> Mfonte, « Les politiques de financements du logement », p. 21.

<sup>14</sup> *Ibid.* p. 27.

<sup>15</sup> Banque Internationale pour la Reconstitution et le Développement, Situation et perspectives économiques de la République du Cameroun, Volume V, département d'Afrique de l'Ouest, 1970, p. 18.

<sup>16</sup> Extrait du discours de son Excellence Ahmadou Ahidjo le 11 Août 1971 à Yaoundé, cité dans la préface du IIIe Plan Quinquennal du développement économique et social, 1971-1976.

de la population, passant de 236 prêts immobiliers en 1967 à 1860 prêts en 1975. Les prêts accordés par la BCD au secteur immobilier étaient destinés à la construction d'immeubles d'habitation ou à l'achat du matériel pouvant contribuer à l'amélioration de l'habitat. Toutefois, ces prêts sont soumis à certaines conditions telles que la durée du prêt qui varie selon son utilité de 2 à 10 ans, l'apport personnel minimal qui peut atteindre les 25% du montant du prêt et un taux d'intérêt de 6%.<sup>17</sup>

**Tableau 2: Récapitulatif des montants des prêts immobiliers de la BCD de 1961 à 1975**

<b>Années</b>	1961	1965	1966	1967	1968	1969	1971	1973	1974	<b>Total</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1972	1974	1975	
<b>Montants total des prêts (en millions de FCFA)</b>	2129	501	433	236	308	424	490	1040	1860	<b>7421</b>

**Source :** Compilation des données par l'auteur.<sup>18</sup>

L'interprétation du tableau ci-dessus permet de constater que la BCD a accordé au secteur immobilier des prêts d'un montant total de 7424 (sept mille quatre cents vingt-quatre) millions de FCFA de 1961 à 1975. En effet, la BCD, avec pour objectif de base d'accorder des prêts à divers secteurs et d'aider aux projets de développement, a consenti, dès sa création, à des prêts dans le secteur immobilier. La SIC étant le premier pilier de ce domaine, la BCD a participé pour 33,10 Millions dans son fonctionnement en 1969.<sup>19</sup> Les différents prêts accordés durant cette période ont permis à la SIC de construire 700 (sept cents) logements en 1961.<sup>20</sup> C'est dire que l'apport de la BCD dans le financement des projets SIC n'est pas des moindres, malgré le fait que les prêts destinés au secteur immobilier aient fortement baissé à partir des années 1965 au profit du financement de l'agriculture et des récoltes tel que prévu dans le deuxième plan quinquennal (1966-1971).<sup>21</sup> La BCD peut donc être considéré à juste titre comme une partie prenante dans les grands ensembles des instruments de lutte contre la crise de logement.

<sup>17</sup> Banque Internationale pour la Reconstitution et le Développement, Situation et perspectives, p. 19.

<sup>18</sup> Données compilées à partir des chiffres fournis par Mfonte et le rapport financier 1968/1969 de la BCD.

<sup>19</sup> Banque Camerounaise de Développement, Rapport financier 1968/1969.

<sup>20</sup> Mfonte, « les politiques de financements du logement », p. 32.

<sup>21</sup> Le deuxième plan quinquennal avait pour objectif principal l'amélioration de la production agricole. Il a débuté en 1966 et a pris fin en 1971.

## 2- Financement des projets SIC par Emprunt à l'État Fédéral du Cameroun Emprunt privé à la Caisse Centrale de la Coopération Économique (CCCE)

Le financement des projets de logement après les indépendances émane en grande partie de l'État. Le Président Ahidjo, à travers les plans quinquennaux, a inclus le problème de logement dans les préoccupations du gouvernement. Ainsi, le premier plan quinquennal met en exergue trois préoccupations concernant le domaine de l'habitat à savoir : la multiplication des services administratifs compétents, la mise en place d'une politique foncière adaptée et l'adaptation du crédit de l'habitat.<sup>22</sup> Le dernier point sur le crédit de l'habitat a permis de doter ce secteur d'activités de 120 Millions de FCFA par an durant les cinq années qu'a duré le plan quinquennal.<sup>23</sup> Ces emprunts ont permis au parc immobilier de la SIC de s'agrandir, malgré le fait que le domaine du logement ne soit pas prioritaire.

De plus, La CCCE est un établissement public français qui a octroyée des prêts à la SIC pour le financement des projets de construction. Au titre des projets réalisés par la SIC sur fond de la CCCE nous pouvons citer la cité SIC de Bassa à Douala, sous les appellations Bassa I, II, III et IV.<sup>24</sup>

**Tableau 3 : Récapitulatif des projets SIC à Douala de 1958 à 2010**

NOM DU PROJET	ANNÉES	NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS
Bassa I	1958-1960	616
Bassa II	1965	171
Bassa IV	1973	90
Bonapriso	-	26
Cité des Palmiers	1981-1984	569
Kotto	1982-1987	1501
Bonamoussadi	1982-1987	1676
Makèpè	1982-1987	1328
Banga Bakoko	2010	660

Source : Compilation des données par l'auteur.<sup>25</sup>

<sup>22</sup> Mfonte, « les politiques de financements du logement », p. 31.

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Fadimatou, 36 ans, chargée du Patrimoine de la SIC à Douala, entretien réalisé à Douala le 19 Janvier 2022.

<sup>25</sup> Compilation effectuée à base des données de la SIC-Douala, de N. Zoua et de P. Bisseck.

L'interprétation du tableau ci-dessus permet de constater que la SIC a construit à Douala un total de 6 637 logements, entre 1958 et 2010. Les premiers logements construits par la SIC à Douala sont ceux de Bassa. En outre, le projet SIC ayant bénéficié du plus grand nombre de logements construits est celui de Bonamoussadi avec un total de 1676 logements. Par contre Bonapriso est la zone qui a reçus le moins de logements soit 26 logements. Ceci peut se justifier par le fait que la zone de Bonamoussadi soit une zone où l'on retrouve des habitats spontanés et donc où le besoin en logements est plus grand. Par contre Bonapriso est un ancien quartier Européen réservé à une certaine classe sociale et aux services administratifs, cela justifie le fait que très peu de logements SIC y soit construits et la présence de la délégation régionale de la SIC à Douala dans ce quartier en est peut être la cause. La SIC, à partir des emprunts et de la signature des conventions avec des sociétés privées a su remplir sa mission en mettant à la disposition des populations des logements sociaux en location-vente.

**Image 1 : Variabilité des prix des logements SIC de Kotto à Douala**



TYPE	PSM	PSE
T 2	27 500	33 300
T 3	36 000	40 500
T 4	44 900	49 500

**SIC** La volonté de mieux vous **LOGER**

**Source :** Photographie réalisée par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon, Douala, 17 Février 2022.



La grille de variabilité des prix des logements SIC de Kotto à Douala, ci-dessus, met en exergue les différentes tailles de logements et les prix qui correspondent en fonction du programme sous lequel ces logements ont été construits. L'indicatif « T » indique la taille et « PSM, PSE » indique le programme correspondant à leur construction. Ainsi, les logements SIC de Kotto sont repartis en deux catégories les PSM (Programme Social Moyen) et les PSE (Programme Social d'Excellence). Ils sont répartis en trois types à savoir les T2 (correspondant à une chambre et un salon), T3 (correspond à deux chambres et un salon) et T4 (trois chambres et un salon). Les seules pièces qui entrent dans le décompte du type de logements sont les chambres et les salons, les salles de bains et les cuisines sont comprises mais ne comptent pas dans la catégorisation. En outre, pour les PSM, les logements les moins coûteux, les prix varient entre 27 500 (vingt-sept mille cinq cents) FCFA et 44 900 (quarante-quatre mille neuf cents) FCFA selon le type. Par contre les logements PSE coûtent entre 33 300 (trente-trois mille trois cents) FCFA et 49 500 (quarante-neuf mille cinq cents) FCFA. Cette différence de prix est due à l'ajout, dans les logements, de certains meubles tels que des placards. Les logements de Kotto sont construits de 1982 à 1987 et sont au nombre de 1501. Ainsi pour soutenir et accompagner la SIC dans sa mission l'État camerounais a créé des structures qui ont renforcé les efforts de la SIC à savoir la MAETUR et le CFC en 1977.

### **Image 2 : Aperçu Camp SIC Kotto**



**Source :** Joséphine Tatiana Ngo Gwogon , Douala, 17 Février 2022.

## II- CREATION DES INSTITUTIONS SPECIALISEES DANS LES LOGEMENTS ET L'HABITAT A PARTIR DE 1977

La création de la SIC en 1952 a donné lieu à de nouvelles préoccupations concernant la mise à la disposition des populations de logements décents. Ainsi, dans le but de renforcer l'action de cette institution, les pouvoirs publics ont créé, en plus de la SIC, des institutions spécialisées dont le rôle est de mener à bien les objectifs visés par la « politique de l'habitat social »<sup>26</sup>.

### A- LE CREDIT FONCIER DU CAMEROUN

Dans le cadre de la vulgarisation des « habitats planifiés »<sup>27</sup> élaboré dès la création de la SIC et eu regard des multiples tâches que devait assumer cette institution pour la mise à la disposition des populations et cadres de l'administration des logements décents, des institutions spécialisées ont vu le jour dès 1977. Le décret présidentiel du 13 mai 1977 n°77/140 modifié et complété par le décret n°81/236 du 17 juin 1981, portant création d'une Société à capital public, est l'acte de naissance du CFC.<sup>28</sup> Il est créé dans un contexte économique marqué par le renforcement de l'économie Camerounaise à travers l'évolution des prix des matières premières tels que le Cacao, le Café, le Coton, qui connaît une augmentation de leurs cours sur le marché extérieur. Cette augmentation permet au Cameroun de s'offrir sa première banque de logement.

Le CFC est donc une banque spécialisée dans le financement des logements sociaux. Son rôle dans le déficit en logement que connaît le territoire camerounais est de financer les opérations de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)-SIC et de leurs acquéreurs.<sup>29</sup> La demande en logement croît, d'où la nécessité pour les autorités administratives de mettre en place des moyens palliatifs. Dans le cas d'espèce de la ville de Douala, le Recensement Général de la Population de 1976 évoque le chiffre de

<sup>26</sup> P. Bisseck, *Habitat et démocratisation au Cameroun*, Paris, Karthala, 1994, p. 73.

<sup>27</sup> Mode de production classique d'habitat qui met en scènes des structures organisées en vue d'imaginer, de projeter, de concevoir et de produire un cadre de vie dans un espace géographique bien déterminé. Il permet d'éviter des dispersions des responsabilités et des compétences.

<sup>28</sup> Site internet du CFC [www.creditfoncier.cm/22-synopsis](http://www.creditfoncier.cm/22-synopsis). Consulté le 15 décembre 2021.

<sup>29</sup> Correspondance administrative de la MAETUR adressée au Premier Ministre Peter Mafany Musonge en date du 25 Juin 2001.

458 426 (quatre cents cinquante-huit mille quatre cents vingt-six) habitants.<sup>30</sup> Ainsi, une mission et des objectifs sont assignés à cette banque dès sa création pour assumer pleinement son rôle dans le grand ensemble des institutions en charge du logement.

### 1- Objectif et mission de la CFC

Le CFC a pour objectif de faciliter l'accès des ménages aux parcelles de terrains, aux familles démunies de s'équiper du minimum par des prêts, généralement des prêts dits « sociaux ».<sup>31</sup> Il est également créé pour éviter des pénuries de logements sociaux, en accordant son apport financier et son expertise pour la réalisation des projets destinés à améliorer et à promouvoir l'habitat.<sup>32</sup> Il est donc une institution dont le rôle premier est de favoriser l'accès au logement à travers une gamme de produits ou prêts à sa clientèle.

Ainsi, pour compléter les objectifs du CFC, ci-dessus déclinés, des missions lui sont assignées pour faciliter l'accession à la propriété immobilière. Il s'agit de :

- Faciliter l'accès des ménages défavorisés à des parcelles de terrains équipées au minimum où ils peuvent construire à leur gré un logement selon leurs revenus et grâce aux prêts qu'il leur accorde. Pour l'atteinte de cette mission, le CFC collabore avec la MAETUR et la SIC. Elle a mis sur pied des prêts sociaux à loyer modéré, économique et standard pour répondre au besoin des populations.
- Créer des lotissements à faible taux d'investissement pour assainir le marché foncier. C'est dire que le CFC doit prendre en compte les revenus des demandeurs en logements pour optimiser au mieux les prix des futurs logements construits par le biais des différents crédits qu'il accorde aux institutions en charge du logement.
- Assurer la construction d'un parc immobilier de qualité correspondant aux revenus des couches moyennes de la population. La couche moyenne ici correspond aux populations dont le salaire permet un endettement de 30% sur leur salaire mensuel. Soit donc le salaire minimum est de 50 000 (cinquante mille) FCFA. Donc ces

---

<sup>30</sup> Ministère de l'Économie et du Plan, *Principaux résultats du recensement général de la population et de l'habitat d'Avril 1976*, Yaoundé, AGACAM, 1978, p. 11.

<sup>31</sup> Zoa, « La Société Immobilière du Cameroun », p. 68.

<sup>32</sup> Site internet du CFC [www.creditfoncier.cm/22-synopsis](http://www.creditfoncier.cm/22-synopsis). Consulté le 15 décembre 2021.

derniers doivent pouvoir investir 15 000 (quinze mille) FCFA chaque mois pour rembourser les prêts immobiliers consentis par le CFC.

- Financer les travaux d'équipement des terrains prévus pour la construction des logements. Cette mission est perceptible à travers la collaboration qui existe entre les différentes parties prenantes dans le domaine du logement, tels que la SIC et la MAETUR
- Participer à l'urbanisation en proposant des prêts spéciaux SIC.<sup>33</sup> Les prêts spéciaux SIC sont consentis pour des projets dont le financement est plafonné. C'est le cas du prêt accordé à la MAETUR en 1982 pour l'aménagement de 207 lots à Douala Nord, d'un montant de 790 000 000 (sept cents quatre-vingt-dix millions) FCFA.<sup>34</sup>
- La recherche et la mise à la disposition des sociétés immobilières des financements pour la construction de logements.<sup>35</sup> Cette dernière mission est celle qui justifie l'apport de financement du CFC à la SIC et autres sociétés immobilières pour la réalisation des projets de construction des logements au Cameroun. Elle permet de mieux cerner l'importance ou le rôle que joue le CFC dans l'amélioration des conditions de logements et la lutte contre la crise de logement au Cameroun.

Grâce à toutes ces missions, le gouvernement, par le biais des sociétés immobilières a pu mettre à la disposition des populations des prêts adaptés pour la construction des logements sociaux décents à Douala.

## **2- Financement des projets SIC à Douala par la CFC (1977 à 1991)**

De 1977, date de sa création, à 1980 le CFC a permis l'agrandissement du parc immobilier de la SIC à Douala. Le CFC à travers son programme de prêts immobiliers a accordé, en 1980, 24 crédits dans la province du Littoral pour un montant total de 73 541 milliards de FCFA.<sup>36</sup> Ces crédits ont permis de financer des projets d'acquisitions immobilières à l'instar de celui du camp SIC d'Akwa Nord construit en 1982 pour un montant total de 2 069 980 779

---

<sup>33</sup> A. M., Prop773, Synthèse des observations de l'administration, MINUH, 1980, p. 14.

<sup>34</sup> Archives CFC, statistique des prêts de 1977-2010.

<sup>35</sup> Crédit Foncier du Cameroun, Synopsis.

<sup>36</sup> Mfonte, « Les politiques de financements du logement », p. 50.

FCFA<sup>37</sup> et la construction de 542 logements au secteur groupé.<sup>38</sup> À travers ces prêts le CFC participe à l'élaboration de la politique de l'habitat donc à l'accession à la promotion immobilière pour tous.

Il faut signifier ici que le financement du Crédit Foncier du Cameroun émane en premier lieu des impôts. Ces impôts sont ceux payés par les fonctionnaires (prélevés dans leur salaire), ceux patronales (perçus au sein des entreprises publics, parapubliques et privées) et l'épargne au logement instaurée en mars 1983. En second lieu, il provient des activités du CFC lui-même, à travers les emprunts divers (Banque Mondiale, Shelter Afrique) et des taxes sur les emprunts.<sup>39</sup>

Les prêts spéciaux sont réservés aux projets de grande envergure tels que les projets Douala Nord, élaborés par la MAETUR. Le premier prêt spécial accordé à la MAETUR pour Douala Nord est effectif entre 1981 et 1982 et le second entre 1987 et 1988, pour un montant total de 3 790 000 000 (Trois milliards sept cent quatre-vingt-dix millions) FCFA. En 1991, le CFC a octroyé quatre types de prêts dans la zone Wouri. Il s'agit du prêt social loyer modéré, prêt social loyer économique, prêt social loyer moyen, en fin des prêts spéciaux.<sup>40</sup> L'année 1991 marque également, pour la SIC, l'arrêt des chantiers de constructions des logements car cette dernière est frappé de plein fouet par la crise économique et ne reçoit plus de prêts durant cette période.

Les prêts sociaux, quant à eux, étaient destinés aux projets de construction ou d'amélioration d'habitat social tel que la construction des logements SIC et l'aménagement des parcelles constructibles par la MAETUR. L'acquisition d'un terrain grâce à un prêts CFC était soumis à des critères tels que l'obtention d'un titre foncier, le procès-verbal de bornage, accessibilité ou l'arrêté d'attribution d'un lot communal ou domanial ce qui rendait l'accès à ces différents prêts difficiles pour une grande partie de la population.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid.* p. 60.

<sup>38</sup> Le secteur groupé est représenté par les personnes morales entendu ici comme étant des sociétés de promotion immobilière tels que des sociétés privées, la SIC, la MAETUR, les communes entre autres... ce secteur représente également l'ensemble des crédits accordés par le CFC aux personnes morales suscités.

<sup>39</sup> Il s'agit principalement des bénéfices engendrés par le taux d'intérêts des prêts du CFC aux structures de l'ordre de 5 et 10%.

<sup>40</sup> AM, Rapport de mission direction de l'architecture et de l'habitat, SDEP, 1991.

<sup>41</sup> *Ibid.*

**Tableau 4 : Évolution des prêts octroyés par le CFC à la SIC à Douala entre 1981 et 1986.**

Années	Destination du prêt	Montant (en FCFA)	Nombre de logements
1981-1982	Cité des palmiers Douala	1 354 000 000	266
1982-1983	Douala Nord	2 930 013 356	542
1985-1986	Douala Akwa-Nord	7 478 000 000	987
<b>Total</b>		<b>11 762 013 356</b>	<b>1795</b>

**Source :** Compilation des données par l'auteur.<sup>42</sup>

Le constat fait sur les données présentées dans ce tableau est que les prêts octroyés à la SIC par le CFC n'ont eu de cesse de croître jusqu'en 1986, date du début officiel de la crise économique au Cameroun. En effet les prêts de la CFC à la SIC cessent d'être émis en 1986 à cause de la crise économique qui a secoué les deux institutions. La SIC est dès lors dans l'incapacité de rembourser les prêts à échéance. L'État, quant à lui, cesse de subventionner les projets SIC.<sup>43</sup> Le CFC a également connu une baisse de ses activités dans la mesure où l'État s'est retiré de la gestion de l'institution à cause de la crise économique. Le fait que le montant des prêts soit autant élevé en 1986 pourrait aussi s'expliquer par le fait que, le gouvernement du renouveau ait augmenté son budget de 4 milliards à 15 milliards pour loger 10 000 agents pendant l'exercice 87/88.<sup>44</sup> En plus du CFC, l'État a créé la MAETUR et des ministères spécialiser dans l'habitat pour renforcer les missions du CFC et de la SIC.

<sup>42</sup> Compilation effectuée à base des données de la SIC-Douala et statistique des prêts CFC de 1977-2010.

<sup>43</sup> En effet, dès 1991, l'État décide de se désengager de la gratuité du logement de ses agents.

<sup>44</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 47-48.

**Tableau 5 : Récapitulatif des prêts CFC aux promoteurs à Douala de 1979 à 2007.**

Années	Promoteur	Localisation du prêt	Catégorie prêt	Montant (en FCFA)	Nbre de lots/ Nbre de logements
1979-1980	MAETUR	Palmier Douala	Social	568 000 000	611 lots
1981-1982	MAETUR	Douala Nord	social	3 100 000 000	1756 lots
	SIC	Palmier Douala	social	1 354 000 000	266 logements
1982-1983	MAETUR	Douala Nord	Spécial	790 000 000	207 lots
	SIC	Douala Nord	Social	2 069 980 779	358 logements
1984-1985	SIC	Douala	Social	3 329 258 794	600 logements
1985-1986	SIC	Akwa Nord	Social	7 478 000 000	987 logements
1986-1987	MAETUR	Douala Nord I	Social	2 650 000 000	1 174 lots
	MAETUR	Douala Nord II	Social	2 132 000 000	1 595 lots
1987-1988	MAETUR	Douala Nord III	Spécial	3 000 000 000	1 595 lots
2003	MAETUR	Banga-Bakoko	Deux prêts	2 630 000 000	952 lots
	Société d'Aménagement de Douala (SAD)	Douala/ Mbanganga, Japoma	Promo foncier 1 <sup>er</sup> tranche	100 000 000	100 logements
2007	SAD <sup>45</sup>	Douala	Promo foncier 2 <sup>e</sup> tranche	170 000 000	78 logements

**Source** : Archives CFC, statistique des prêts de 1977-2010.

<sup>45</sup> La SAD est créée en 1998. Elle a pour mission, aujourd'hui, d'achever l'aménagement et la commercialisation de Banga-Japoma.

Ainsi, de 1979 à 2007, le CFC a consenti des prêts aux promoteurs immobiliers et fonciers à Douala à hauteur de 29 371 239 573 (vingt-neuf milliards trois cents soixante-onze millions deux cents trente-neuf mille cinq cents soixante-treize) FCFA. Ces derniers ont permis la construction de 2 389 logements et l'aménagement 6 295 lots. Le projet ayant reçu le plus de financement du CFC est celui d'aménagement de Douala Nord. Un vaste projet qui s'est déroulé en trois phases durant deux ans, sous la conduite de la MAETUR. En effet, la MAETUR avait prévu un programme de lotissements de moyen standing à Douala Nord, dans le but de satisfaire environ 25% des besoins en logements avant 1990.<sup>46</sup> C'est dans ce cadre qu'elle a reçu des prêts Du CFC avec un taux d'intérêt de 3,25% à 5,50% pour les prêts sociaux et de 8,5% à 9,75% pour ceux spéciaux, sur une durée de 10 à 18 ans.<sup>47</sup> Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus rendent compte de l'apport du CFC dans la lutte contre la crise de logement à Douala. Bien que la crise économique de la décennie 1980 ait baissé cet apport, il reste tout de même de grande importance dans les listes des efforts fournis dans la résorption de la crise.

## **B- LA MISSION D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX ET LE MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

À la suite des deux instruments déjà évoqués jusqu'ici s'ajoute d'autres institutions qui sont chargées, chacune selon ses missions et objectifs, de participer à l'élaboration des différentes politiques de logements et d'habitat. Ainsi, la MAETUR et l'actuel MINH DU sont deux instruments du gouvernement dans la problématique de gestion des difficultés liées au logement au Cameroun. Chacun joue un rôle précis dans la politique de l'habitat. À ces derniers s'ajoute, avec le temps, des ministères en charge des problèmes fonciers.

### **1- MAETUR et la crise de logement**

La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux est créée le 23 Juin 1977 par décret Présidentiel N°77/193.<sup>48</sup> Le siège social de la MAETUR est fixé à Yaoundé capitale politique du Cameroun ; 96% des actions de la société appartiennent à l'État

---

<sup>46</sup> AM, 1116, Douala Nord, plan programme d'aménagement, rapport technique, MAETUR, 1982, p. 12.

<sup>47</sup> *Ibid.* p. 11.

<sup>48</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.



et 3% aux sociétés privées nationales et 1% aux sociétés privées étrangères.<sup>49</sup>Dès lors des missions et objectifs lui ont été assignés.

#### **a- Missions et objectifs de la MAETUR**

Dès sa création des missions et objectifs sont assignés à cette institution à l'instar de :

- Réaliser ou faire réaliser les opérations d'aménagement et d'équipement de terrains pour la promotion immobilière et l'habitat sur toute l'étendue du territoire
- Étudier et réaliser les infrastructures d'assainissement et de drainage des terrains urbains et ruraux tels que les égouts et les conductions d'eau.
- Lotir les terrains à aménager ou à équiper. Il s'agit de veiller à convertir des terrains aménagés par ce dernier en lots individuels et de les équiper au minimum.
- Assurer le contrôle de la conformité de tous les projets à exécuter.<sup>50</sup>Les différents projets d'aménagement, d'équipement et d'assainissement doivent tenir compte des normes environnementales internationales. La MAETUR dans la poursuite de cette mission est appelée à intervenir avant tous travaux de la SIC afin de modeler la plateforme.<sup>51</sup> Ainsi, la MAETUR a signé une convention avec le MINHDU où elle a pour rôle la maîtrise d'ouvrage délégué c'est-à-dire qu'elle veille à la réalisation selon les normes, de l'ouvrage ou marché gagné par des entreprises. Elle gère donc la partie habitabilité au sein du dit chantier.<sup>52</sup>
- Dans l'exécution de ses missions et objectifs, la MAETUR, avec les autres parties prenantes que sont les communautés urbaines, les banques, le Ministère en charge de l'urbanisme et de l'habitat et la SIC, participent à l'élaboration des politiques de logements et d'habitat au sein du territoire camerounais.

En plus, et pour compléter ces missions, la MAETUR a pour mission de soutenir la SIC dans l'amélioration des conditions de logement au Cameroun. Cette mission c'est renforcée en 1990 à travers « la politique d'aménagement concerté »<sup>53</sup> élaborée par Mama Fouda avec pour slogan « *build, operate and transfert* ». Il s'agissait de créer une étroite collaboration ou une

<sup>49</sup> Zoua, « La Société Immobilière du Cameroun », p41.

<sup>50</sup> Décret n°77-193 du 23 juin 1977 portant création de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, Journal Officiel de la République Unie du Cameroun, 1<sup>er</sup> juillet 1977, p. 1344-1347.

<sup>51</sup> F. Yabala, 35 ans, Ingénieur en Génie Civil MAETUR-Douala, entretien réalisé à Douala le 19 janvier 2022.

<sup>52</sup> *Ibidem*.

<sup>53</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

concertation entre la MAETUR, les propriétaires fonciers et les porteurs de projet dans le but de rechercher des partenaires multisectorielles pour atteindre et finaliser l'œuvre de la MAETUR.<sup>54</sup> En bref, la politique de l'aménagement concertée est un ensemble de mesures permettant d'aménager les terrains appartenant à d'autres personnes qu'aux aménageurs. Ainsi, La reconnaissance d'une propriété foncière (le droit d'occuper une terre) était faite en contre parti d'une propriété coutumière.

En plus de cette mission la MAETUR a été créée pour viabiliser les terrains pour la promotion immobilière, la mise à la disposition des terrains aménagés et équipés de même que la maîtrise d'ouvrages pour le compte de l'État et des tiers.<sup>55</sup> Pour mener à bien ces missions, elle s'est fixée un objectif à atteindre. Il s'agit de réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement des terrains pour la promotion immobilière et habitat au Cameroun tel que défini dans son décret de création. Cette mission se concrétise à travers des projets de restructuration des quartiers habitats spontanés (HS) tels que Nylon et Makèpè en 1982.<sup>56</sup>

La MAETUR est donc chargée de nombreuses opérations qui se regroupent en quatre principaux métiers. En effet, la MAETUR a des différents métiers ou taches qu'elle effectue. Il s'agit de celui :

- D'opérateur foncier : ce métier consiste en la prospection foncière, l'acquisition des terrains, la sécurisation juridique et physique des terrains, les actions pour le compte du client dans les démarches administratives en vue de l'obtention du titre foncier
- De Bureau d'Études : ce métier consiste à faire des études pour les projets de la MAETUR. Mais aussi de réaliser des études pour des tiers et de faire la maîtrise d'ouvrage (contrôle de prestation), et la maîtrise d'ouvrages déléguées.
- D'aménageur : il consiste en trois étapes (études, travaux d'aménagement et commercialisation des parcelles)
- De la restructuration des quartiers : elle consiste à restructurer et rénover des quartiers. C'est un métier fondamental et une mission de service public, conduisant à la régulation foncière des occupants. Cette restructuration occupe une place de choix dans la lutte contre l'extension non contrôlée des villes, à l'instar de Douala.

---

<sup>54</sup> *Ibidem.*

<sup>55</sup> Correspondance administrative de la MAETUR.

<sup>56</sup> AM, 1116, Douala Nord Plan programme, p. 13.

## **b- Réalisations de la MAETUR à Douala**

Depuis sa création, la MAETUR a aménagé et produit plus de 60 000 parcelles et lotissements au Cameroun.<sup>57</sup> Entre 1981 et 1982, quatre programmes ont été engagés pour l'aménagement de 198 hectares à Douala. Il s'agit du programme gouvernemental de construction de 1500 logements SIC, de celui d'aménagements de 1954 parcelles pour vente (diviser en deux programmes de parcelles moyen standing et d'aménagements sommaires) et d'environ 240 parcelles pour la promotion immobilière privée.<sup>58</sup> Elle a aménagé et équipé la partie de Douala Nord sur 3100 ha comprenant entre autres les quartiers Kotto, Makéfé et Bonamoussadi. La zone de Nylon quant à elle a connu une restructuration sur 700 ha de même que, Missoké, Bananloka et Cité Berge.<sup>59</sup>

En outre, en 1982 la MAETUR a aménagé des terrains pour des opérations de recasement de la population déguerpis suite à la restructuration de Douala dans le cadre de son apport à la lutte contre la crise de logement. De 1981 à 1986, la MAETUR a opéré de nombreux projets d'aménagement tant pour le compte de l'État, que pour celui des promoteurs privés et des déguerpis. En tout, elle a aménagé durant ces cinq années, 1495 hectares soit 340 pour les SIC, 214 moyens standings, 537 standing économique, 140 habitat évolutif, 120 pour les recasements et 144 pour la promotion immobilière.<sup>60</sup> La SIC a donc pu construire 7500 logements pour un total d'accueil de 232 000 habitants dans la zone de Douala Nord.<sup>61</sup>

---

<sup>57</sup> [www.maetur-cameroun.com/lamaeturd'hier](http://www.maetur-cameroun.com/lamaeturd'hier) consulté le 07 Octobre 2021.

<sup>58</sup> AM, 1116, Douala Nord Plan programme, p13.

<sup>59</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

<sup>60</sup> AM, 1116, Douala Nord Plan programme, p. 15.

<sup>61</sup> *Ibid.*

**Tableau 6 : Quelques terrains aménagés par la MAETUR à Douala de 1981 à 1983.**

Quartiers	Superficie initiale	Observations
Kotto (centre de quartier)	00ha 80a	Aménagé et Lotti
Maképe	00ha 92a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi Commissariat (bloc 28)	3 ha 12a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi essencerie (bloc 17)	7ha 51a	Aménagé et Lotti
Kotto Vallée	8ha 46a	Aménagé et Lotti
Denver Promo	5ha 38a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi (Denver-Promo)	2ha 64a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi Gendarmerie	3ha 59a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi (extension)	3ha 32a	Aménagé et Lotti
Bonamoussadi (parc urbain)	3ha 12 a	Aménagé et Lotti
Makepe (base Ratzel)	3ha 48a	Aménagé et Lotti
Logpom	6ha 77a	Aménagé et Lotti
Logbessou Sud	35ha37a	Partiellement aménagé
Kotto (Ouest SIC)	1ha 12a	Aménagé et Lotti
Kotto Bassa	1ha 38a	Aménagé et Lotti
Akwa-Nord (Bonamoussadi)	2ha 97a	Aménagé et Lotti
Ndogpassi	40 ha	Aménagé et Lotti
Kotto	23ha 29a	Aménagé et Lotti
Douala Nord	3 177ha	Partiellement lotti

**Source** : Archives MAETUR, Sommier Foncier MAETUR, 1999.

À Douala la MAETUR a participé également à de grands projets de lotissement tels que ceux d'Akwa Nord en 1980 et de Nylon en 1983.<sup>62</sup> L'analyse du précédent tableau fait ressortir le fait que la majorité des terrains aménagés par la MAETUR à Douala est située dans les quartiers où l'on retrouve des logements SIC tels qu'à Kotto, Makèpè, Bassa et Bonamoussadi. Ce tableau met donc en exergue la collaboration qui existe entre ces structures. Ainsi, la MAETUR participe à travers des projets de restructuration à l'amélioration du paysage urbain à Douala et la lutte contre l'étalement urbain.<sup>63</sup> En plus des différentes structures citées plus haut, l'État Camerounais a créé depuis 1972 un département ministériel en charge de l'Habitat.

## **2- Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (Ex-MINUH)**

En 1972 la création du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des Domaines sonne le glas d'une aire nouvelle dans le domaine de l'habitat au Cameroun.<sup>64</sup> À la suite de ce ministère, de nombreux autres ministères se sont succédés et même coexister. C'est le cas du MINUH. Créé par décret présidentiel en 1979, le Ministère de l'urbanisme et de l'Habitat est l'organe directeur de la gestion des problèmes de l'habitat au Cameroun. La SIC et la MAETUR sont placés sous sa tutelle dès sa création.

### **a- Naissance et Évolution**

La création dès 1952 des institutions spécialisées dans le domaine de l'habitat montre à suffisance l'intérêt que les autorités administratives portent à cette question. La SIC, le CFC puis la MAETUR avaient tous été créés avec pour objectifs de réaliser les projets en rapport avec le bien être sociale des populations dans le cadre de la politique de l'habitat. D'abord Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat de 1979 à 1997, puis Ministère de la Ville en 1997, et en 2004 Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat.<sup>66</sup> L'actuelle dénomination de ce ministère notamment Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain date quant à elle de 2012, à la faveur du décret N°2012/384 du 14 Septembre 2012 portant organisation du MINH DU dans sa forme actuelle.<sup>67</sup> Il faut toutefois spécifier que de 2004 à 2012 deux

<sup>62</sup> [www.osidimbea.cm/institutions/MAETUR](http://www.osidimbea.cm/institutions/MAETUR) Consulté le 14 septembre 2021.

<sup>63</sup> H. Mboma, 36 ans, Ingénieur en Génie Civil MAETUR, entretien réalisé à Douala le 19 janvier 2022.

<sup>64</sup> [www.osidimbea.cm/institutions/MINH DU](http://www.osidimbea.cm/institutions/MINH DU) Consulté le 14 septembre 2021.

<sup>66</sup> [www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme](http://www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme) consulté le 6 juin 2021.

<sup>67</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINH DU, entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

Ministères sont en charge de l'habitat et des problèmes de l'urbanisation entre autres, le Ministère de la Ville et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.<sup>68</sup>

#### **b- Missions du MINH DU**

Le MINH DU est en charge de la coordination de tous les projets en rapport avec l'habitat dans toute l'étendue du territoire camerounais.<sup>69</sup> C'est l'institution tutelle de la SIC.

Il a pour missions :

- Dans le domaine de l'habitat : l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan d'amélioration de l'habitat tant en milieu urbain que rural. La mise en œuvre de la politique dit d'habitat social, du suivi et d'application des normes en matière d'habitat.<sup>70</sup>
- Dans le domaine du développement urbain : l'élaboration et suivi et de la mise en œuvre des stratégies d'aménagement et de restructuration des villes, en relation avec les administrations concernées. L'élaboration et la mise en œuvre des stratégies de développement social et intégrées dans les différentes zones urbaines. La planification et le contrôle du développement des villes et l'élaboration et suivi des plans directeurs, entre autres.

Toutefois, précisons que l'actuel MINH DU n'est pas le seul département ministériel qui prend en compte les problèmes urbains. En effet, le MINH DU fait partie d'un *package* qui comprend en plus de la SIC, de la MAETUR et du CFC, le MINDCAF<sup>71</sup> qui est l'un des partenaires privilégiés, en plus du MINEPAT (Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire). La question de logement et urbanisation est large et concerne à la fois les logements en tant qu'habitations mais aussi, le domaine foncier socle sur lequel repose tout projet de logement ou d'urbanisation. La collaboration entre ces différentes structures est donc primordiale dans le cadre d'une politique urbaine.

<sup>68</sup> [www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme](http://www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme) consulté le 6 juin 2021.

<sup>69</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINH DU, entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

<sup>70</sup> Décret N°2012/384 du 14 septembre 2012 portant organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, article 1 alinéa 2.

<sup>71</sup> Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières.

### **III- STRATÉGIES DE RESTRUCTURATION ET D'ACCÈS AU LOGEMENT À DOUALA**

Le secteur du logement occupe une place de choix dans les décisions administratives. Les différentes administrations qui se sont succédé, ont créé des mécanismes pour gérer la problématique d'accès au logement au sein de Douala. Ces derniers sont constitués des politiques de restructuration et des projets.

#### **A- LES POLITIQUES DE RESTRUCTURATION DE DOUALA**

Les politiques de restructuration urbaines sont « un ensemble de mesures et opérations d'aménagement qui consiste en la démolition totale ou partielle d'un secteur urbain insalubre, défectueux ou inadapté, en vue d'y implanter des constructions nouvelles ». <sup>72</sup> Dans le cadre du domaine du logement, ces politiques consistent principalement en l'aménagement d'un milieu urbain afin d'y implanter des logements ou d'améliorer les conditions de logement. Au Cameroun en général et à Douala en particulier, ces politiques se sont déclinées à travers les Schémas Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et des politiques de logement ou « d'habitat concertée ».

##### **1- Schéma de Développement et d'Aménagement urbain (SDAU)**

La création des institutions spécialisées dans l'habitat et le logement est un des points majeurs de la politique élaborée pour résorber le problème de logements au sein des grandes métropoles du Cameroun, notamment au sein de Douala. Toutefois, à côté de ces institutions, des initiatives ont été pensées pour gérer une grande partie des problèmes liés à l'habitat à Douala, l'une d'elles est le SDAU.

En 1925, l'administration coloniale a élaboré un Plan d'Urbanisme Directeur (PDU) <sup>73</sup> pour 10 ans, qui a permis de définir le périmètre urbain de Douala. <sup>74</sup> Le SDAU est élaboré à sa suite. Il est l'étude de la capacité d'accueil des zones urbanisables d'un territoire. <sup>75</sup> À Douala,

---

<sup>72</sup> [www.journals.openedition.org/restructuration\\_urbaine\\_et\\_recomposition\\_paysagère](http://www.journals.openedition.org/restructuration_urbaine_et_recomposition_paysagère) consulté le 05 Novembre 2021.

<sup>73</sup> Document de référence fixant pour un territoire donné, en particulier une agglomération urbaine, les orientations générales d'aménagement ainsi que la plateforme d'application de la réglementation. Ils sont prévus pour être revisités tous les 15 ans.

<sup>74</sup> F. Tchoffo, « contribution à l'amélioration de l'assainissement des quartiers d'habitats anarchiques : cas des quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel à Douala », mémoire de Master professionnel en Géographie, Université de Yaoundé I, 2012, p. II.

<sup>75</sup> AM, PRO149 S, Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Douala, rapport justificatif et cartes, MINUH, 1983, p. 134.

cette étude concerne 4 zones d'extensions au sein desquelles des Plans d'Aménagement Locaux ont été mis sur pied.

- Plan Directeur Local de la zone Nord

Aménagée en 1979, le PDL Nord est situé dans la vallée du Mbanga au niveau de Bonamoussadi. Il avait pour but de lotir 500 000 personnes.<sup>76</sup> C'est dans cette zone que les premiers travaux d'aménagements et d'équipements de la MAETUR ont été opérés en 1980.<sup>77</sup>

- Plan Directeur Local de la zone Est

La zone Est s'étend sur 6230 hectares. Elle est aménagée en 1984.<sup>78</sup> Le PDL est limité au Nord par Douala Nord, à l'Ouest par la zone industrielle de Bassa et Nylon, à l'Est par les collines de la Dibamba et au Sud par la mangrove de la Dibamba. Il concerne les secteurs Ndoghem-Logbessou, Ndokotti-Nyala, Ndogpassi, Nkolbong-Bessengue et Ndogi.

- Plan Directeur Local de la zone Centre

Il a pour objectif d'assainir l'occupation urbaine de la zone administrative de Douala. Le PDL Centre est constitué par les quartiers tels que Bonajo, Bonapriso, Joss entre autres. Il s'agit d'un aménagement « curatif » des zones déjà occupée. Cette zone est aménagée en 1985.<sup>79</sup>

- Plan Directeur Local de la zone Ouest

Il concerne le territoire situé à l'Est de la rive du fleuve Wouri. Il est limité au Sud par la crique Moungo, au Nord par la crique Bomono et par la limite départemental du Mungo à l'Ouest. Il touche les quartiers de Bonabérie, Bonandale, Bodjongo Sodiko, Bonamatambe.<sup>80</sup> Le PDL Ouest est aménagé en 1989. La zone Bodjongo est celle qui a subi les plus grands travaux d'aménagement dans le but de fournir aux populations à faible revenus des lotissements viabilisés

---

<sup>76</sup> AM, 1116, Douala Nord, plan, programme ...

<sup>77</sup> A. Nsègbe, « Analyse géographique des pressions environnementales résultantes de l'urbanisation du littoral Camerounais : cas de Douala et Kribi », Thèse de Doctorat/PhD en Géographie, Université de Yaoundé I, 2011, p. 77.

<sup>78</sup> AM, SCE 1558 P, Plan directeur local de la zone Est de Douala, MINUH, 1984, p. 1.

<sup>79</sup> AM, 1441, Cameroun Plan Directeur Local de la zone du centre, MINUH, 1985, p. 3.

<sup>80</sup> AM, LOU 967 P, PDL (Plan directeur local) de la zone Douala ouest, règlement d'urbanisme, MINUH, 1986, p. 7.



Le Plan Directeur Local est un programme d'aménagement de la ville de Douala qui remplace le « plan Dorian »<sup>83</sup> créé en 1959.<sup>84</sup> Il a permis d'élaborer de nouvelles conditions d'occupation de l'espace qui spécifient l'aménagement des voies d'évacuations des eaux usées de la superficie autorisée pour une parcelle constructible pas moins de 200m<sup>2</sup>.<sup>85</sup> Pour ce qui est du PDL de Douala Ouest, il proscrit toutes construction en matériaux de récupération (bois, métal) ou provisoires.<sup>86</sup> Ces conditions sont valables pour le secteur d'habitats modernes et de services denses. La zone Est quant à elle s'étend sur 6230ha, elle est réalisée au Nord par la MAETUR. L'habitat spontané s'y est développé depuis 1979<sup>87</sup> raison pour laquelle cette zone a été choisie. Pour ce qui est du secteur évolutif d'habitat, les commerces et l'artisanat, les conditionnalités sont différentes à une exception près. Les zones créées et aménagées doivent obéir à un règlement d'occupation de l'espace et la surface construite ne doit pas excéder 60% du terrain.<sup>88</sup>

Dans le cadre de la restructuration de Douala, il existe en 1985, trois Plans d'urbanisation en cours. Il s'agit du plan de la zone de Douala Ouest Wouri, zone Est Douala, et le programme d'aménagement de Douala Nord<sup>89</sup> qui est faite sur 6 000 parcelles.<sup>90</sup> La restructuration de la zone de Nylon quant à elle concerne une superficie de 50ha réalisée de 1983 à 1985.<sup>91</sup> Les PDL sont des documents d'application directe du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain pour le moyen terme. Ils font partie du grand ensemble des projets d'amélioration des conditions de logement des populations au Cameroun en général et à Douala en particulier. À ces derniers s'ajoute la politique de logement élaborée par les pouvoirs publics.

## **2- La Politique de logement ou « politique de l'habitat concertée »**

Le souci permanent de trouver des solutions à long terme au problème de logement au Cameroun a incité les autorités administratives à mettre sur pied une politique de logement. La politique de logement ou politique d'habitat concertée est un ensemble de mécanismes pensés

---

<sup>83</sup> Programme d'aménagement de la ville de Douala prévue pour une durée de 10 ans. Premier plan directeur d'urbanisation de Douala.

<sup>84</sup> AM, LOU 967 P, PDL (Plan Directeur Local) de la zone Douala ouest, p. 8.

<sup>85</sup> *Ibid.* p. 11.

<sup>86</sup> *Ibid.* p. 13.

<sup>87</sup> AM, SCE 1558 P, Plan directeur local de la zone Est, p. 5.

<sup>88</sup> *Ibid.* p. 25.

<sup>89</sup> AM, PRO1148, Projet de développement urbain à Douala, étude de factibilité pour l'établissement d'un projet de drainage, MINUH, Douala, 1985, p. 19.

<sup>90</sup> Anonyme, 52 ans, ancien ingénieur de projets à la MAETUR de Douala, entretien réalisé à Douala le 17 septembre 2021.

<sup>91</sup> AM, 1441, Cameroun Plan Directeur Local, p. 3.

pour mieux gérer les difficultés liées à l'accès aux logements dans les grands centres urbains. Elle est élaborée pour faciliter en milieu urbain, l'accession de chaque famille à la propriété d'un logement.<sup>92</sup> Au cours des décennies 1970 et 1980, l'État a élaboré un programme triennal qui s'est déroulé en deux phases : la première phase du programme, administrée par la SIC comprenait la construction de 9000 logements dont 4500 à Douala (Dumez) et la seconde phase prend effet dès 1986 et concerne la construction de 15 000 logements dont environ 7500 à Douala, soit le taux le plus élevé pour les deux phases.<sup>93</sup>

Une étude sur les matériaux de construction menée dans le but d'établir le besoin annuel en logements au Cameroun en 1989 a permis de constater que le besoin en logement pour les centres urbains à cette date est de 64 000 logements par ans ; sachant que 43% des logements à Douala, par exemple sont construits en planches et 5% en matériaux récupération.<sup>94</sup> Le bilan est alarmant et les réactions à la suite de cette étude n'ont pas tardé à porter leurs fruits.

L'État a choisi, dans le cadre de cette politique, d'intervenir dans le secteur du logement et de l'habitat à travers des institutions tels que la SIC, la MAETUR, le CFC entre autres. Ainsi, le V plan quinquennal (1986-1991) avait prévu l'aménagement de 3000 ha par la MAETUR et la construction de 15000 logements pour la SIC. En fin de compte, seul 160 ha ont pu être viabilisé par la MAETUR et 1160 logements terminés par la SIC.<sup>95</sup> Ce bilan est la conséquence de la crise économique au Cameroun à partir de 1986. Néanmoins, les quartiers tels que Douala Bassa ont pu bénéficier, grâce à la politique d'aménagement concertée, de nombreuses réalisations par la SIC. Ainsi, environ 350 millions FCFA ont été débloqués pour les aménagements au sein de Douala en 1993.<sup>96</sup>

En plus de ces initiatives, des documents en matière de réflexion sur les stratégies de financements des logements sociaux au Cameroun ont été élaborés. Le document 3 de cette stratégie met en exergue les priorités d'interventions pour le financement du logement social à partir de 2010 et initie la création d'un fond national de l'habitat.<sup>97</sup> L'élaboration d'une stratégie de financement des logements sociaux au Cameroun fait suite au constat alarmant de la

---

<sup>92</sup> AM, PLA 79 M, IV plan quinquennal de développement économique social et culturel 1976-1981, Ministère de l'Économie et du Plan, p. 350.

<sup>93</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 4.

<sup>94</sup> AM, ETU 1582, Étude des matériaux de construction en Afrique, Cameroun, Shelter Afrique, 1989, p. 28.

<sup>95</sup> *Ibid.* p. 36

<sup>96</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 95.

<sup>97</sup> AM, 1597, Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, document 3 : plan d'action prioritaires et dispositifs de mise en œuvre et de suivi-évaluation, Yaoundé, MINHDU, 2010, p. 12.

« pénurie chronique » qui sévit dans ce secteur. Si l'on prend en compte les besoins urgents en logement à Douala, en 2010, il aurait fallu construire 100 000 logements par an ; sachant que la demande annuelle augmente de 10%.<sup>98</sup> Le programme gouvernemental de construction de 10 000 logements et d'aménagement de 50 000 parcelles de terrains au Cameroun pour répondre au besoin en logement est une initiative louable. Mais, elle reste faible au regard de l'ampleur de la crise de logement au Cameroun.

Ajouter à cela, Le livre blanc a été conçu pour envisager dans quelle mesure un Plan Directeur d'Urbanisme peut être implanté à Douala. En effet, la planification de l'aménagement urbain à Douala est une réponse à la lutte contre l'implantation sommaire des populations et la prolifération des habitats spontanés. Ce Plan Directeur d'Urbanisme participe à donner un nouveau visage à cette ville et à redéfinir l'occupation du sol.<sup>99</sup> Ceci témoigne de l'importance et de l'attention portée sur le secteur de l'habitat à Douala et sur la résorption des problèmes futurs. Le secteur du logement au Cameroun a donc pu occuper une place de choix au sein des politiques d'amélioration des conditions de vie en zone urbaine. Cependant la réalisation de tout projet urbain nécessite une étroite collaboration entre les différents acteurs et les populations concernés.

## **B- MECANISME DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES ET LES POPULATIONS POUR UNE MEILLEURE GESTION DE L'ACCES A LA TERRE**

En dehors des stratégies élaborées jusqu'ici par les pouvoirs publics pour promouvoir le logement pour tous, d'autres mécanismes ont été mis sur pieds pour apporter un appui et valoriser davantage le secteur de l'habitat et du logement au Cameroun. Ainsi, l'État a instauré une collaboration étroite avec les collectivités coutumières et une politique de l'Habitat à travers le triennal des habitants.

### **1- Collaboration avec les collectivités coutumières**

Le terme « collectivité coutumière » fait référence à un ensemble de personnes réunies par des liens de parenté, adoption ou association et qui vivent ensemble sur un même territoire,

---

<sup>98</sup> AM, 1134, Stratégie nationale de financement du logement social document 1 état des lieux et diagnostic du financement du logement social au Cameroun, MINDUH, 2010, p. 10.

<sup>99</sup> AM, DOU 446 O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat, 1973.

tel que décrit par le Décret-loi N°63/02 du 09 janvier 1963.<sup>100</sup> Les propriétaires coutumiers ont vite fait de confier des terres impropres à l'habitation ou non immatriculés à leurs frères qui y ont bâtis de petites cases. Au nom de la solidarité africaine, ces derniers se sont installés sans avis des autorités ce qui a créé un entassement et une contiguïté.<sup>101</sup> Une contiguïté qui résulte du manque de logement et du déséquilibre entre le nombre de logements et l'accroissement de la population.

Ainsi, du 17 février au 3 Mars 1990, l'État camerounais a élaboré une mission dans le cadre d'une opération test à pour permettre la maîtrise de l'agrandissement de Douala en particulier et celle de tout le pays en général.<sup>102</sup> Une maîtrise de l'extension spatiale qui permet à long terme d'éviter les coûts élevés des restructurations des quartiers spontanés. Cette opération a utilisé 200 hectares de surface, soit 25 à 50% du besoin annuelle d'extension de la ville.<sup>103</sup> Ce projet a été rendu possible grâce à la collaboration entre les collectivités coutumières et les pouvoirs publics. Il repose sur le « principe d'un financement en nature sous forme de terrains cédés gratuitement par les collectivités coutumières à l'aménageur »<sup>104</sup>. Ce mécanisme de compensation, est prévu pour être élaboré à Bodjongo en périphérie situé à l'Ouest du pont sur le Wouri soit dans l'actuel arrondissement de Douala 4eme.<sup>105</sup> Précisons que Bodjongo est un des quartiers concernés par le PLD de Douala Ouest.

Aussi, les populations ont participé à l'amélioration des conditions de logement au sein de Douala. Le cas particulier de Nylon illustre cette implication. Le site de Nylon correspond à environ 600 ha à l'Est de Douala, c'est une zone d'habitats spontanés inondables depuis les années 1950.<sup>106</sup> Les efforts de la population à travers le mouvement « animation » ont permis d'intégrer Nylon dans le « premier projet de développement urbain du Cameroun ». <sup>107</sup> Nylon s'est donc vu octroyer un plan Directeur Local en 1984 et une opération de restructuration s'y est effectuée sur environ 50 ha.<sup>108</sup>

---

<sup>100</sup>A. Tsemo, « Le quartier New-Deido à Douala, étude géographique », DES en géographie, Université Fédéral du Cameroun, 1972, p. 24.

<sup>101</sup> *Ibid.* p. 50.

<sup>102</sup> AM, MEC 196 H, Mécanisme de financement de l'urbanisation préparation d'une opération-test à Douala, Ministère de la Coopération et du Développement, 1991, p. 3.

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> AM, MEC 711 F, Mécanismes de financement de l'urbanisation, préparation d'une opération test à Douala rapport de mission, 1988, p. 4.

<sup>105</sup> *Ibid.* p. 9.

<sup>106</sup> AM, URB 966, Résumé projet d'aménagement et de restructuration de la zone Nylon, MINUH, 1988, p. 1.

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> AM, JEU 1441 D, Cameroun Douala, Plan Directeur... p4.

La collaboration entre les collectivités coutumières et les autorités administratives est encore plus perceptibles à travers l'instauration en 1998 de la SAD. La SAD est créée en 1998 à la suite de la signature de l'accord cadre du 5 mai 1995 entre les puissances publiques, représentées par le MINUH, la Communauté Urbaine de Douala et la collectivité coutumière du canton Bakoko à Douala IIIe.<sup>109</sup> Elle a pour mission d'achever l'aménagement et la commercialisation de la trame de Mbanga-Japoma et refaire la même opération partout où besoin se fait au sein du territoire.<sup>110</sup> La SAD a mis sur pieds des projets de logement adaptés aux revenus modestes des populations et propose des logements répondants aux normes et standard requis. Ces actions sont à 56% détenue par la CUD, à 16% par la collectivité coutumières de Douala IIIe, au CFC, à la MAETUR, et à la SIC, entre autres. Cette structure basée à Bonapriso opère dans le domaine immobilier et de l'aménagement foncier. Elle met en exergue l'implication des collectivités coutumières dans la lutte contre la crise de logement à Douala.

## **2- Mise sur pied des assises pour l'habitat et d'une politique pour l'habitat : la triennale des habitants**

L'État camerounais, dans l'objectif d'aménager le territoire, a prévu de résorber le phénomène d'exode rural, facteur de crise logement dès l'année 1990.<sup>111</sup> La ville de Douala, restée le centre des interactions migratoires des populations du centre-Sud, de l'Est et du Nord, est également prise en compte dans la politique de « promotion d'un habitat social » décliné dans le 4<sup>e</sup> plan quinquennal. Ce plan met un accent particulier sur le domaine de l'aménagement du territoire.<sup>112</sup> La problématique de l'habitat au Cameroun est devenue de plus en plus préoccupante au point de figurer en bonne place au sein du DSCE.<sup>113</sup> C'est donc dans l'optique de mieux rassembler les tenants et aboutissants des entraves à la politique de gestions de la crise de logement au Cameroun que l'État a pensé, en collaboration avec le Réseau National des Habitants du Cameroun, réunir autour d'une même table, les acteurs administratifs et la population cible. Il s'agit de penser, de règlementer et d'innover l'occupation de l'espace urbain.

---

<sup>109</sup> Site internet de la SAD [www.sad-cameroun.cm](http://www.sad-cameroun.cm) consulté le 16 février 2022.

<sup>110</sup> *Ibid.*

<sup>111</sup> AM, PLA79 M, IV plan quinquennal de développement, p. 328.

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> Document pour la Stratégie et la Croissance Économique.

Ainsi, la triennale des habitants est un prolongement de la volonté d'établir des stratégies pour la promotion de l'habitat. En 2007 à Foumban lors de la triennale des habitants, un atelier a été consacré à la question relative à l'habitat et aux logements sociaux en collaboration avec le MINDUH.<sup>114</sup> Ces assises se tiennent tous les trois ans dans différentes villes des dix régions du Cameroun.<sup>115</sup> On n'est donc pas surpris de constater que le DSCE ait prévu 17 000 logements et 50 000 parcelles pour 10 ans, malgré le fait que les besoins en logements pour Yaoundé et Douala soient d'environ 80 000 logements par an.<sup>116</sup>

Jusqu'en 2010, trois assises ont eu lieu dans trois villes différentes. L'assise de Bamenda en 2004, est la première du genre au Cameroun. Elle a permis de poser les bases d'une meilleure collaboration entre le gouvernement, les organisations de la société civile et des entreprises du secteur marchand. Elle a envisagé la diffusion des budgets participatifs communaux afin de mieux trouver des solutions aux problèmes liés à l'habitat.<sup>117</sup> La deuxième assise, quant à elle, a eu lieu en 2007 à Foumban et a favorisé l'émergence des mutuelles et coopératives d'habitat dans le pays.<sup>118</sup>

L'assise de 2010 à Maroua avait pour thème central « mettre la gouvernance urbaine au service du financement social ». <sup>119</sup>Pour ce faire, les débats étaient centrés sur la mise en œuvre d'un mécanisme de financement du logement social au Cameroun avec l'élaboration de trois documents. Ces documents expliquent la faisabilité et les étapes de la stratégie à l'échelle nationale. Elle a estimé qu'il faut prendre en compte les partenariats multi secteurs, le rôle des communautés territoriales décentralisées dans la promotion du logement social et du droit au logement des groupes marginalisés.

La création du CFC et de la MAETUR avait pour objectif la résolution de problèmes liées à la croissance démographique et aux habitats spontanés. Dans cette suite logique, le gouvernement de la République Unie du Cameroun a conçu une politique de l'habitat qui comporte de nombreux projets d'aménagement tels que celui de construction de 6600 logements à Douala, financé à hauteur de 8 239 400 000 (huit milliards deux cents trente-neuf

---

<sup>114</sup> AM, PRO 1501, Proposition pour une stratégie nationale de promotion et de financement du logement social au Cameroun, Yaoundé, 2010, p. 3.

<sup>115</sup> [www.rnhc.assoal.org](http://www.rnhc.assoal.org) consulté le 05 novembre 2021.

<sup>116</sup> AM, 839, La triennale des habitants, Maroua, Réseau National des Habitants du Cameroun, 2005, p. 5.

<sup>117</sup> AM, 937, Acte de la troisième Édition de la triennale des habitants, Yaoundé, RNHC, 2010, p. 6.

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> *Ibid.*

millions quatre cents mille) FCFA et l'aménagement de Douala Nord-Bonamoussadi sur 585 ha, pour un cout total de 6 886 800 000 000 (six milliards huit cents quatre-vingt-six millions huit cents mille) FCFA.<sup>120</sup> Cette politique l'habitat a pour soucis d'améliorer les conditions de vie des camerounais les plus défavorisés, d'améliorer la qualité de la vie urbaine et l'aspect esthétique.<sup>121</sup> Elle permet de prendre en compte tous les aspects des problèmes liés à l'habitat en général y compris ceux liés à l'accès au logement.

Dans le cadre de cette politique de l'habitat, un programme de construction de 10 000 logements et l'aménagement de 50 000 parcelles de terre a été mis sur pied. Ce programme a été lancé à Douala le 09 février 2010, par le Ministre du Développement Urbain et de l'Habitat, Clobert Tchatat, avec la pose de la première pierre pour le compte de la première phase du projet de construction de 1000 logements sociaux pour Mbanga Bakoko.<sup>122</sup> En tout et pour tout, 4500 logements ont été prévus pour la ville de Douala dont la cité de Bonamoussadi et la cité des palmiers ; près de 60 ha ont été aménagés à cet effet à Mbanga Bakoko par la MAETUR.<sup>123</sup> La résolution du déficit de logement au Cameroun passe par le lancement d'un programme de construction de 10 000 logements sociaux et l'aménagement de 50 000 parcelles constructibles à l'horizon 2013.<sup>124</sup> Ce programme a permis de doter Douala de 660 logements à Banga Bakoko.

En définitive, les autorités administratives ont su mettre sur pieds de nombreux mécanismes et stratégies pour juguler la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier. De la création de la SIC en 1952 à la pose de la première pierre à Douala du programme de construction de 10000 logements sociaux, de nombreuses réalisations ont été opérées dans le secteur du logement sur toute l'étendue du territoire. Douala a donc bénéficié de ces réalisations en termes de construction de logements sociaux, de plan de développement urbain, des aménagements et des prêts immobiliers entre autre. Le bilan semble positif au vue de ces réalisations, mais du point de vue des attentes des populations, beaucoup reste à faire et mérite d'être fait pour améliorer l'accès au logement à Douala. Il est donc judicieux de faire un état des lieux des limites que connaissent les pouvoirs publics dans l'élaboration des stratégies et politiques en faveur de l'habitat et du logement. Un état des lieux qui permet de mettre en exergue les acquis et les déboires de ces derniers.

<sup>120</sup> AM, PRO1183, Projet de développement urbain : Yaoundé-Douala étude de factibilité, MINUH, 1988, p21.

<sup>121</sup> AM, MIN 1650 P, Proposition d'une politique de l'habitat, rapport de synthèse, Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des Domaines, 1974, p. 6.

<sup>122</sup> Fadimatou, 36 ans, chargée du patrimoine de la SIC Douala, entretien réalisé à Douala le 18 janvier 2022.

<sup>123</sup> [www.maetur-cameroun.com](http://www.maetur-cameroun.com) consulté le 14 septembre 2021.

<sup>124</sup> L. Donfouet, 50 ans, Chef Service Administratif et Financier SIC-Douala, Douala le 17 janvier 2022.

**CHAPITRE III : ENTRAVES AUX EFFORTS DE  
RESOLUTION DES PROBLEMES DE LOGEMENT À  
DOUALA**



La lutte contre la crise de logement à Douala a donné lieu à l'élaboration des stratégies et mécanismes. À travers ces stratégies, les autorités administratives ont pris connaissance de l'ampleur des problèmes liés aux logements à Douala, et donné des réponses appropriées. Toutefois, la crise étant dynamique et évolutive, les solutions envisagées ont, au fil du temps, laissé entrevoir des failles et des dysfonctionnements tant sur le plan administratif que sur l'exécution des projets. Il s'agit donc, dans ce chapitre, de mettre en exergue les difficultés et les limites des différentes politiques et institutions en charge de l'habitat en général et des logements en particulier au Cameroun. Il ne s'agit pas de remettre en cause les efforts fournis dans cette lutte, mais bien plus de fournir des outils nouveaux aux regards des problèmes rencontrés.

## **I- LES DYSFONCTIONNEMENTS ADMINISTRATIFS**

Au sein des différentes administrations des institutions en charge de l'habitat et du logement au Cameroun, de nombreux dysfonctionnements sont à relever. Il s'agit dans cette partie du travail de présenter ces difficultés ou ces failles constatées au sein de la gestion administrative, qui ont une incidence sur l'efficacité des politiques et stratégies implantées par les autorités.

### **A- LE LAXISME DES POUVOIRS PUBLICS ET ÉCHEC DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAINS**

Les projets de développement urbains ont pour but de juguler les maux urbains, tel que la crise de logement. Ils sont pour la plupart porteurs de leurs propres échecs et accentués par le laisser-aller des pouvoirs publics.

#### **1- Le laxisme des pouvoirs publics**

Le laxisme de l'administration dans le développement anarchique de Douala tire ses origines de la période coloniale. En effet, « le relatif effacement de l'administration dans le processus de formation de la ville moderne a profité à des dynamiques assez satisfaisantes dans le cadre de la ville cadastrée (ville blanche). Mais, dans les quartiers populaires, apparues en marge de toute politique foncière, c'est la marque d'une véritable impuissance administrative qui prime ».<sup>1</sup> En d'autres termes, l'occupation effective de la ville par les allogènes lors du

---

<sup>1</sup> AM, MAI 960 D, Douala ville principale du Cameroun, chapitre II, 1988, p. 10.

processus d'urbanisation a été rendu possible par le laisser-aller qui s'est installé au sein des quartiers africains tels que New-Bell, New-Deido. Le laisser-aller de l'administration qui ne prenait en compte que l'organisation et la réglementation du sol au sein des quartiers blancs, a donné la voie à l'anarchie et au désordre que l'on observe au sein des quartiers HS.

Les quartiers « délaissés » ou à forte population démunie sont ceux qui souffrent le plus de problèmes d'assainissement. C'est le cas de New Bell et Nylon à Douala, où les populations se sont littéralement installées sur le lit des rivières, où les inondations sont fréquentes, sans que les pouvoirs publics ne réagissent. Il est fréquent de voir à New Bell Ngangè, durant la saison pluvieuse, des ménages entiers qui déménagent pour fuir les inondations et reviennent pendant la saison sèche, confie Tchumo Gabriel ancien Chef de Bloc à Ngangè.<sup>2</sup> Ce n'est pas un cas isolé, dans la quasi-totalité des zones d'habitat spontanés (ZHS) l'arrivée des saisons pluvieuses est consécutive à l'aménagement de nouveaux espaces de résidences à l'abri des inondations.

De plus, le laxisme ou la « tolérance administrative »<sup>3</sup> dont ils font preuve en consacrant plus de fond à l'entretien des quartiers tels que Bonapriso plutôt que celui de New Bell, où les problèmes en matière d'habitat, sont plus accentués et la saturation du sol est très vite atteinte, participe à créer un mal-être urbain et à accroître les problèmes liés au logement. Le rapport entre politique urbaine et propriété foncière à Douala est très peu luisant. Les quartiers d'habitats spontanés se développent en marge de tout contrôle administratif. Chacun construit où il veut et où il peut, sans que l'administration ne réagisse. Le véritable problème désormais est de pouvoir mettre en commun cette capacité d'auto-détermination qu'ont les populations de ces bidonvilles, afin de rendre l'action des pouvoirs publics flexible en faisant d'eux des superviseurs.

Toutefois, un problème persiste quant à la question foncière. De nombreux occupants des quartiers spontanés construisent dans l'illégalité et sans titre foncier.<sup>4</sup> À New-Bell par exemple, d'après les informations recueillis sur le terrain, très peu d'habitants procèdent un TF, et ceux qui ont réussi à l'obtenir ont procédé par un gré à gré avec l'État qui

---

<sup>2</sup> G. Tchumo, 62 ans, Ancien chef de Bloc New-Bell Ngangè, entretien réalisé à Douala le 20 janvier 2022.

<sup>3</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINH DU, entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

<sup>4</sup> P. Haeringer, « Propriété foncière et politiques urbaines à Douala » article on line <https://www.persee.fr>

a fixé le prix d'achat du m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> La majeure partie des habitations sont des demeures familiales et se transmettent de génération en génération. Ceci se justifie par le processus d'implantation des populations dans ce quartier, qui s'est fait de manière sommaire et sans autorisation. Il faut noter qu'aucun titre foncier n'est désormais consenti par les pouvoirs publics au sein de Douala. Les seules transactions foncières qui s'opèrent sont soit des concessions, soit cession, ou des morcellements des TF préexistants.<sup>6</sup> Les titres fonciers qui sont accordés, le sont en dehors du périmètre urbain déjà fortement saturé. Le laxisme administratif est complété par l'échec des projets urbains de développement.

## 2- Échec des Projets de Développement Urbain

Les Projets de Développement Urbain tels que les Plans Directeurs d'Urbanisme<sup>7</sup>, les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme, bien qu'ambitieux et soucieux du devenir urbain, présentent des défaillances qui rendent l'action des autorités administratives caduques. À titre d'exemple, ces projets manquent de conseils pratiques pour rentabiliser et diminuer les coûts de constructions des logements. À Bonamoussadi, par exemple, la viabilisation du terrain est rendue moins pénible par la topographie du relief. Cette topographie rend la zone attirante pour les populations à faibles revenus et peut être un point de départ pour un projet de relogement à bas prix.<sup>8</sup> Un projet qui devrait s'ajouter au logement SIC déjà construits

En outre, les politiques et projets élaborés jusqu'ici n'ont pour la plupart connu de vie que théoriquement. En effet, les projets tels que les PDL et le SDAU (élaborés pour une période de 10 ans) sont restés lettres mortes et n'ont pas été implémentés dans les délais. Pour ce qui est du SDAU, élaboré dans les années 1980, il n'est validé par l'administration qu'en 2011, soit trois décennies plus tard. De ce fait, la demande (croissance de la ville) et l'offre (sites urbanisables) dans le processus d'extension de la ville sont loin d'être en accord au vue de la lenteur dans l'exécution et la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement. Par conséquent la crise de logement s'accroît.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> J. Engo, 52 ans, Personnel MINDCAF-Douala, entretien réalisé à Douala le 14 janvier 2022.

<sup>6</sup> S. E. Njembele Ekwe, 54 ans, habitant New Bell École Publique, entretien réalisé à Douala le 20 Janvier 2022.

<sup>7</sup> Le PDU explique les objectifs de développement de la commune en termes d'environnement, d'habitat ou de transport. Ils sont établis pour une période de 10 ans.

<sup>8</sup> AM, PRO 773P, Synthèse des observations de l'administration, MINUH, 1980, p. 3.

<sup>9</sup> AM, DOU 446 O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat, 1973.

Étant donné que les difficultés relevées lors de l'élaboration du SDAU en 1980 répondent à un besoin spécifique, qui prend en compte de nombreux paramètres, dont la croissance démographique, la superficie de la ville, entre autre, il est normal que, cette même stratégie ne puisse pas répondre aux attentes d'une population qui a doublé en nombre (de 810 000 habitants en 1986 à 1 907 479 habitants en 2005<sup>10</sup>), et d'une ville qui s'est fortement étalé 30 ans plus tard. Ainsi, la politique de logement trouve ses limites dans la multiplication des habitats spontanées, et des « mouvements de *squatting* ». <sup>11</sup> En bref l'extension anarchique des villes est une conséquence de l'échec des politiques d'habitat et de l'incapacité de l'État à répondre aux doléances des populations au niveau locale. Il est donc urgent de repenser les théories et politiques qui régissent le secteur de l'habitat et du logement au Cameroun.

Ajoutons à ces arguments celui du suivi des projets. Les différentes structures en charge de l'habitat et du logement ont connu de nombreuses mutations à leur tête. Par exemple de 1985 à 1993<sup>12</sup>, environ cinq cadres se sont succédés à la tête de la direction de l'architecture et de l'habitat ce qui participe à créer une certaine discontinuité dans le suivi des projets en cours.

## **B- LES LOURDEURS ADMINISTRATIVES ET LES PROBLÈMES DE RECASEMENTS DES DÉGUERPIS**

Au niveau administratif, en dehors du laxisme et de l'échec des politiques de logement, de nombreux problèmes persistent et entravent le bon déroulement des procédures. C'est le cas des lenteurs administratives et des difficultés liées au recasement des déguerpis.

### **1- Les difficultés administratives d'accès à un titre foncier et à un logement social**

Les lourdeurs administratives sont l'ensemble des procédures administratives qui créent un certain blocage ou difficulté au niveau des dossiers d'acquisition d'un titre foncier. Au titre des difficultés rencontrées par l'administration, l'incohérence et l'inadaptation des politiques foncières en matière de gestion occupent une place de choix. Les procédures officielles d'accès à une propriété foncière sont lourdes et couteuses pour les demandeurs, Ce qui favorise l'occupation foncière illégale à Douala.

---

<sup>10</sup> BUCREP, Rapport de présentation des résultats, BUCREP, 2010, p. 16.

<sup>11</sup> Installation hors la loi effectuée sur les terrains impropres à l'implantation des logements.

<sup>12</sup> Bissecq, *Habitat et démocratisation au Cameroun*, Paris, Éditions Karthala, 1994, p. 147.

En effet, La difficile accession à un titre foncier au Cameroun est justifiée par les coûts « très élevés » des procédures d'obtention du titre foncier, document légitime d'une propriété foncière. Dans cette mesure, certains citoyens se trouvent découragés et décident de se loger dans la totale illégalité foncière.<sup>14</sup> Pour ainsi dire, les citoyens sont confrontés à la « faible sécurisation du foncier »<sup>15</sup>, et les conditions d'accès à la terre sont assez restrictives dans la mesure où il faut avoir accès à une « forte somme d'argent ».<sup>16</sup> C'est la raison pour laquelle les populations se tournent vers le secteur immobilier privé qui leur offre l'opportunité de payer en mensualité selon leur possibilité afin d'avoir accès à la terre ou à un logement décent.<sup>17</sup> L'obtention d'un titre foncier est donc une procédure épuisante tant sur le plan administratif que financier pour des personnes qui travaillent en majorité dans le secteur informel. L'obtention d'un TF se fait de plusieurs manières soit par immatriculation directe, soit par morcellement, par gré à gré ou par concession.<sup>18</sup> Dans chacun de ces cas, les procédures sont longues et coûteuses. Pour le cas du morcellement, le dossier est traité selon les étapes suivantes :

- Certificat de propriété (10 000fcfa) ;
- Géomètre pour obtenir un dossier technique (bornages, rattachement, état de session, plan, signature) pour un coût total d'environ 250 000 f cfa ;
- Mairie pour établir un certificat d'urbanisme ;
- Notaire ;
- Conservation ;
- Obtention TF.

Le coût total de cette procédure dépend du nombre d'hectares et très souvent les paiements se font en nature ce qui laisse la place à la corruption. Pour une immatriculation directe, qui a une procédure bien plus longue que les autres, le demandeur doit impérativement être né avant 1974 pour établir son ancienneté sur ce terrain et donc sa mise en valeur.<sup>19</sup> Au regard de ces arguments l'on déduit aisément qu'il n'est pas évident pour les populations à

---

<sup>14</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINH DU entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

<sup>15</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

<sup>16</sup> Anonyme, 40 ans, Promoteur immobilier, entretien réalisé à Yaoundé le 29 Mai 2021.

<sup>17</sup> *Ibidem.*

<sup>18</sup> J. Engo, 52 ans, Personnel MINDCAF-Douala, entretien réalisé à Douala le 14 janvier 2022.

<sup>19</sup> *Ibidem.*

faible revenus d'engager de telles procédures. Mais aussi, l'ignorance des procédures participe à faire prospérer les mauvaises pratiques.

## **2- Problèmes de recasements les déguerpis**

Les déguerpissements occasionnés par les travaux de réaménagement des grands centres urbains concernent, la plupart du temps, les ZHS. Les indemnités prévues par les pouvoirs publics ne sont applicables que dans le cadre des expropriations sur un terrain privé.<sup>20</sup> C'est dire que seuls les propriétaires d'un titre foncier ou d'un droit coutumier sur la terre qu'ils occupaient avant l'expropriation peuvent être dédommagés, ce qui révèle un problème d'une grande ampleur.

En effet, s'il est vrai que les autorités administratives prennent en charge le relogement des détenteurs de titre foncier, il n'en demeure pas moins vrai que lors des déguerpissements dans les quartiers tels que Akwa II en Juillet 1979, une grande partie des déguerpis ne possédaient pas de titres fonciers.<sup>21</sup> Les recasements se font sur la propriété publique de l'État. Ils nécessitent la constitution d'un dossier dont la pièce majeure est le TF des lieux concernés. Cet état des choses participe à créer un peu plus loin un nouveau bidonville constitué par les déguerpis.

Ainsi, L'habitat spontané s'est développé pour répondre aux besoins d'espaces et de logements de la population allogène défavorisée qui trouve son compte dans un marché foncier déséquilibré. C'est dire que la problématique de recasement des déguerpis se doit d'être un axe de réflexion de choix lors de l'élaboration des politiques de l'habitat et du logement au Cameroun. Il est donc urgent que les pouvoirs publics prennent conscience de leur rôle dans l'accentuation de cette dernière et surtout qu'ils se demandent « où vont les déguerpis ? ». Les difficultés liées à l'accès aux terrains viables sont donc au cœur de la problématique de la crise de logement. Les propriétés sans titre foncier prédominent que ce soit pour le terrain que pour les logements.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> AM, ETU 880 E, Étude « Eau et assainissement du SDAU de Douala » rapport de Deuxième phase, Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat, 1983, p. 26.

<sup>21</sup> AM, DOU 158 M, Douala ville principale du Cameroun, Douala, et ses problèmes, 1988, p12.

<sup>22</sup> AM, Enquête budget-consommation à Douala, Office National de la Recherche scientifique et Technique, 1992, p. 82.

Un autre aspect de ce problème réside dans la collaboration entre le ministère en charge de l'habitat et le MINDCAF<sup>23</sup>. Toute opération de restructuration de la ville fait entrer en jeu l'épineux problème du sol ou du foncier. Ce domaine d'activité géré depuis les années 2000 par le ministère du domaine, exige que tout projet en rapport avec le foncier reçoive préalablement l'aval de ce dernier. Ceci étant dit, toutes les structures en charge de l'habitat doivent se plier ou collaborer avec le MINDCAF, surtout pour gérer la question de relogement et de déguerpissement. Ces procédures administratives mettent en évidence la difficulté de trouver une solution concertée aux problèmes des déguerpis en zone urbaine. Les entraves aux efforts de diminution de la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier, ne sont pas seulement liées aux failles administratives, mais également à des facteurs externes qui ne dépendent pas de la volonté des pouvoirs publics malgré la persistance de certains maux au sein des services administratifs.

## **II- ENTRAVES AU BON FONCTIONNEMENT DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

Les difficultés qui ont meublées les efforts des autorités administratives dans la lutte contre la crise de logement ont eu une incidence sur les projets de développement. Ces entraves sont perceptibles à travers l'étude des conséquences de la crise économique, des financements des projets urbains de développement et des malversations administratives. Les crises économiques successives ont fragilisé les institutions en charge du logement et laissé apparaître le problème de financement des dits projets.

### **A- CRISE ÉCONOMIQUE ET FINANCEMENTS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT**

Les problèmes liés au bon déroulement et fonctionnement des politiques et stratégies mises sur pied par les autorités administratives dans le cadre de la résolution du déficit en logement sont légion. L'un des aspects de ces derniers est la part de la crise économique et des problèmes de financement des projets de développement.

---

<sup>23</sup> Ancien Ministère des Domaines et des Affaires Foncières (2004-2009), devenu Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires foncière depuis 2011.

## 1- Impact de la Crise économique sur l'élaboration des projets de développement

La crise économique de 1986 a eu un impact dans la poursuite des projets des institutions spécialisées telles que la SIC. En effet, la SIC qui fonctionne, depuis 1952, en grande partie grâce aux injections financières des pouvoirs publics, connaît une période sombre de son histoire lorsque les effets de la crise vont se faire ressentir au sein du territoire camerounais. L'État, pour réduire ses dépenses, s'est retiré du financement des projets. Ce retrait a pour conséquence l'arrêt des chantiers SIC.<sup>24</sup> La suspension des chantiers a participé à accentuer le besoin en logement et à réduire l'impact des efforts fournis par les autorités administratives.

En plus de la SIC, le CFC a également connu les effets de la crise. La banque spécialisée dans l'octroi des prêts immobiliers aux particuliers revoit ses conditionnalités d'éligibilité aux prêts, en limitant cet accès uniquement aux fonctionnaires dont le salaire permet de rembourser à échéance.<sup>25</sup> Ces nouvelles conditionnalités dues à la crise économique ont constitué un handicap pour les demandeurs de prêts non-fonctionnaires. Malgré le fait que les fonctionnaires eux-mêmes avaient de la peine à y accéder.

## 2- Problèmes de financements au sein des projets de développement

Les difficultés rencontrées dans le financement des projets liées à l'habitat sont souvent dues aux lourdes procédures au sein des organismes de promotion de l'habitat tels que le CFC, la SIC et la MAETUR.<sup>26</sup> Pour ce qui est des prêts octroyés aux particuliers, les difficultés de remboursement restent grandes pour les demandeurs de prêts qui pour la plupart n'ont pas de salaire fixe et /ou ne remplissent pas tous les critères pour y avoir accès. Ceux qui réussissent à avoir un prêt font face au problème des intérêts bancaires qui deviennent lourds à échéance.<sup>27</sup> L'incapacité des populations à bénéficier d'un crédit au CFC est une des difficultés que rencontrent les populations, certains pour mener à bien leur projet doivent contribuer à hauteur de 10% de l'investissement dans le projet ; de ce fait les populations non salariées n'ont pas accès aux prêts CFC.<sup>28</sup>

<sup>24</sup>L. Donfouet, 50 ans, Chef Service Administratif et Financier SIC-Douala, entretien réalisé à Douala le 17 janvier 2022.

<sup>25</sup> R. N. Zoua, « La Société Immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé, 1952-2009 : approche historique », mémoire de Master en Histoire économique et sociale, Université de Yaoundé I, 2011, p. 124.

<sup>26</sup> AM, 1139, Les états généraux de l'habitat au Cameroun, étude de factibilité, Douala, MINUH, 1985, p. 12.

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> AM, PRO 773P, Synthèse des observations de l'administration, MINUH, 1980, p. 15.



Aussi, La chute des revenus pétroliers dans les années 1970 a eu, dès 1986 un impact sur l'économie du Cameroun. L'État n'était plus à mesure de financer les projets d'investissement urbain avec une économie soumise aux ajustements structurels. Ces ajustements structurels ont participé à la baisse des recettes fiscales, parafiscales, des taxes et des redevances sur lesquelles l'État s'appuie pour financer les opérations d'investissement.<sup>29</sup>

Au sujet du déficit de financement dans le secteur du logement au Cameroun notons que certains domaines de la vie urbaine sont bien plus mis en avant que d'autres. La construction des logements sociaux ou la mise à la disposition des populations d'un terrain vacant pour construction relève très souvent d'un parcours du combattant.<sup>30</sup> On se demande si réellement les problèmes urbains tels que la crise de logement, la crise de l'habitat, sont prioritaires pour les autorités administratives. À Douala, par exemple, il n'y a plus de terrain vacant pouvant servir de zone de recasement, donc les déguerpis sont soit indemnisés, soit reloger à leur propre compte.<sup>31</sup>

En plus, évoquons ici l'épineux problème des financements des projets et programmes de développement urbain qui sont en grande partie financés par des fonds étrangers ou gérés par des entreprises étrangères. C'est le cas, par exemple de l'entreprise Shelter Afrique<sup>32</sup> dont les actions entrent dans le cadre du développement de l'habitat et du logement. Elle est une société panafricaine de financement qui s'inscrit uniquement dans le domaine de l'habitat et de l'immobilier.<sup>33</sup> Depuis sa création, elle a eu à financer de nombreux projets portant sur l'habitat et le logement au Cameroun. Le dernier en date est le programme gouvernemental de construction de 10 000 logements dont 3000 logements financés par ce dernier.<sup>34</sup> Cet argument permet de comprendre que la recherche des fonds pour financer les projets de développement locaux demande l'intervention des structures internationales. Les pouvoirs publics font recours à des bailleurs de fonds externes, ce qui participe à encourager la lenteur d'exécution des travaux et donc l'accentuation du déficit de logement.

---

<sup>29</sup> AM, MEC1177, Mécanisme de financement du développement urbain, principes généraux et étude de cas au Cameroun, Paris, Ministère de la Coopération et du Développement, 1989, p. 9.

<sup>30</sup> Anonyme, environ 36 ans, Cadre MINH DU-Littoral, entretien réalisé à Douala le 11 Octobre 2021.

<sup>31</sup> H. Mboma, 36 ans, Ingénieur en Génie Civil MAETUR-Douala, entretien réalisé à Douala le 19 Janvier 2022.

<sup>32</sup> Elle est créée en 1982, le social est à Nairobi au Kenya. C'est l'unique institution panafricaine de financement de logement.

<sup>33</sup> [www.cameroun-tribune.cm/shelter\\_Afrique\\_quatre\\_decennies\\_d'investissement\\_dans\\_le\\_logement](http://www.cameroun-tribune.cm/shelter_Afrique_quatre_decennies_d'investissement_dans_le_logement) par Jean Francis, consulté le 24 octobre 2021.

<sup>34</sup> Site internet de Shelter Afrique [www.shelterafrique.org](http://www.shelterafrique.org) consulté le 24 octobre 2021.

En outre, Les financements attribués aux communes d'arrondissement sont loin d'être suffisants pour mener à bien leurs missions dans l'exécution des travaux de proximité entendue ici comme étant « une dynamique constante d'amélioration du train-train quotidien des populations de la ville de Douala ». <sup>35</sup> Le cas de la commune de Douala Ier, située à Bonanjo au centre de Douala, créée par la loi 87/05 du 15 juillet 1987, qui n'a reçu que 1 685 861 002 (un milliard six cents quatre-vingt-un millions huit cents soixante-un mille deux) FCFA en 1989 est significatif. <sup>36</sup> Ainsi, pour prétendre pouvoir assurer pleinement le rôle qui l'incombe, les fonds mis à sa disposition restent insuffisants.

## **B- MALVERSATIONS ADMINISTRATIVES**

L'administration camerounaise fait face à de multiples défaillances qui favorisent la persistance et l'accentuation des maux dans le secteur urbain. Ainsi, les maux tels que la crise de logement, la corruption et les modalités d'acquisitions d'un logement social sont des conséquences des malversations administratives qui se sont enracinées au sein de l'administration et ralentissent les efforts de développement consentit par les pouvoirs publics.

### **1- Problème de bail de logement**

Les logements sociaux construits par la SIC pour vente ou location présentent de nombreuses failles. La première difficulté est celle liée au bail des logements dit « sociaux ». <sup>37</sup> En effet, l'origine de la construction de ces logements est discriminatoire dans la mesure où ce sont des logements prévus pour les fonctionnaires de l'État. Étant donné que ces derniers étaient subventionnés, la SIC avait l'assurance de recevoir le paiement chaque mois. Pourtant, ces logements devraient être destinés en premier aux populations à faible revenus tels que les travailleurs du secteur informel.

Dans un quartier tels que New Bell, une grande partie des travailleurs est soit maçon, peintre, chanteur, ou travaille dans le bâtiment de manière sommaire. C'est donc à cette catégorie sociale bien déterminée que les logements sociaux devraient être destinés pour répondre à un besoin en logement qui se fait grandissant. Le bail des logements est souvent octroyé aux personnes dont les revenus sont conséquents tels que les experts financiers, les

---

<sup>35</sup> AM, ETU194, Étude sur l'évaluation et la promotion des recettes propres des communes urbaines d'arrondissement, Mairie de Douala 1<sup>er</sup>, 1989, p. 17.

<sup>36</sup> *Ibid.* p7.

<sup>37</sup> *Ibid.* p123.

Directeurs entre autres. Ce qui a pour conséquence l'accentuation de la demande puisque les efforts consentis ne sont pas dirigés vers les populations cibles. Cet état de chose est perceptible dans le Camps SIC de Makèpè où la grande partie des résidents est de classe aisée et a installé à cet effet des appareils (équipements) luxueux qui démontrent leurs pouvoirs d'achat. C'est le cas des climatiseurs qui sont visibles sur les façades des bâtisses. Une résidente de la SIC Makèpè depuis 27 ans, confie à ce sujet que « les logements sociaux ne sont plus « sociaux ». Il était réservé pour une classe particulière de la société, mais aujourd'hui de nombreux hauts fonctionnaires et cadres y résident au détriment des vrais destinataires ».<sup>38</sup>

En 1966, l'état a codifié des textes réglementaires sur la gratuité du logement et de l'ameublement, et les indemnités de logement pour les fonctionnaires et agents de l'État. Ainsi, « tout agent de l'État, se débrouillant bien, pouvait être logé aux frais de la princesse État. Cette situation a provoqué de nombreux abus et dérapages »<sup>39</sup> qui font prospérer dans ce secteur des maux tels que la corruption, les sous locations et les surenchères des logements par les locataires.

En 1991, frappé de plein fouet par la crise économique et la dévaluation du FCFA en 1994, l'État se désengage de ses responsabilités en rapport avec le logement de ses agents et fonctionnaires.<sup>40</sup> Pour accompagner l'État dans la lutte contre la vie chère, la SIC a baissé les loyers dès 1994, certains quittant de 105 000 FCFA à 24 000 FCFA, pour les loyers, et de 18 millions à 15 millions pour les logements en vente.<sup>41</sup> Le véritable problème que soulève cet argument est que l'État a participé à créer la crise de logement en favorisant les personnes capables de se loger eux-mêmes au détriment des populations démunies, en quête de logements. À titre d'exemple, les conditions d'accès à un logement SIC sont clairement discriminatoires puisqu'il faut avoir un contrat avec la société de distribution de l'énergie électrique et de distribution d'eau, et procurer trois bulletins de payes qui attestent de votre statut de travailleur rémunéré.<sup>42</sup> Ajouté à ces malversations administratives, la corruption occupe une place pas des moindres dans les difficultés d'accès au logement au Cameroun.

---

<sup>38</sup> G. Etoundi Messi Manga, 72 ans, habitante camp SIC Makèpè, entretien réalisé à Douala le 04 novembre 2021.

<sup>39</sup> P. Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 48.

<sup>40</sup> Fatimatou, 38 ans, chargés du patrimoine de la SIC-Douala, entretien réalisé le 18 janvier 2022.

<sup>41</sup> L. Donfouet, 50 ans, Chef Service Administratif et Financier SIC-Douala, entretien réalisé à Douala le 17 janvier 2022.

<sup>42</sup> G. Etoundi Messi Manga, 72 ans, habitante camp SIC Makèpè, entretien réalisé à Douala le 04 novembre 2021.

## 2- Problèmes liées à la corruption

Classé parmi les pays les plus corrompus au monde, le Cameroun fait face depuis plus d'une décennie, à de nombreuses difficultés liées à la corruption ambiante au sein de ses services administratifs. Aucun domaine n'est épargné par cette gangrène qui touche tous les secteurs de développement tels que celui de l'habitat et du logement. La corruption sévit dans ce domaine grâce à l'ignorance de la population et aux abus de pouvoir répétitifs.<sup>43</sup> En effet, la population très peu renseignée sur la procédure d'obtention d'un titre foncier, par exemple se voit trompée et mal orientée par des fonctionnaires qui eux-mêmes ont du mal à faire une interprétation fiable des textes règlementaires dans ce domaine.<sup>44</sup> Tout ceci donne lieu à des méprises et des arguments de corruption et d'abus de pouvoir. Une résidente de Douala confie à ce sujet que :

Lors de l'achat et du morcellement de mon terrain situé à PK21 Lendi, j'ai constaté que la corruption est à tous les niveaux et est presque officielle. Les frais de quittance qui s'élèvent à 4000 FCFA sont revus à la hausse (10000FCFA) sans raison. En ce qui concerne le certificat de propriété, il est impossible de le faire établir à moins de 10 000FCFA, et souvent les prix grimpent jusqu'à 15, 20 ou 25 000 FCFA. Après avoir fini toutes les procédures, (du moins je le croyais), dans l'attente de mon titre foncier durant des mois, on me fait comprendre que le conservateur exige 250 000FCFA en liquide. J'ai payé malgré moi et mon TF est sorti le mois d'après. Selon moi la corruption viens du fait que les responsables du cadastre et des domaines ne se laissent pas aborder. Ils fixent les prix et leurs agents exécutent selon l'importance du dossier. Le seul frais que j'ai payé et eu un reçu c'est les frais du notaire.<sup>45</sup>

D'après ce témoignage, la corruption est perceptible dans toutes les sphères des procédures foncières. Elle persiste grâce à la complicité des cadres de l'administration qui tirent profits de cette dernière. Ce cas n'est pas isolé, la corruption est un des facteurs qui justifie l'inefficacité des projets administratifs en faveur du développement urbain à Douala. L'exemple pris sur la procédure d'accès à un titre foncier est poignant, à chaque étape, que ce soit au bornage, à la constitution du dossier ou paiement des frais de descente sur le terrain, l'on se rend compte que beaucoup finissent par abandonner la procédure qui devient trop couteuse car nécessite un « pot de vin » presque à chaque transaction.<sup>46</sup> Les possibles bénéficiaires d'un titre foncier sont vite découragés par cet état des choses et préfèrent donc se loger dans la

---

<sup>43</sup> P. Mbouombouo, « Habitat et dynamiques urbaines à Yaoundé », Thèse de Doctorat/PhD en sociologie, Université de Yaoundé I, 2008, p. 126.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> Anonyme, 40 ans, propriétaire d'un TF à Douala PK21, entretien réalisé à Douala le 29 Janvier 2022.

<sup>46</sup> *Ibidem.*

clandestinité, espérant ne jamais être sous le coup des déguerpissements à venir. Les structures telles que la MAETUR et la SIC ne sont pas en reste face à ces fléaux.

La corruption est également perceptible au sein des institutions telles que la SIC sous la forme « du clientélisme », « relation de copinage » entre autre, ce qui permet de développer au sein de cette structure une carence ou insuffisance de logements. La corruption au sein de cette institution a pris de l'ampleur au fil des années. Déjà en 1991, la disparition d'un milliard dans les caisses de la SIC fait grincer des dents.<sup>47</sup> D'ailleurs, faisant suite au problème de corruption et de détournement au sein de la SIC, l'hebdomadaire *International News Bi Hebdo* titre « SIC : pillage aggravé et corruption »<sup>48</sup>. Un an plus tard, en 1992, il renchérit en ces termes « SIC : y'a-t-il un pilote à bord ? »<sup>49</sup>, comme pour dire que l'administration se rend coupable et complice des délits qui sont constatés, plus qu'aucune initiative n'est prise. La MAETUR n'est pas en reste dans ce fléau. De nombreuses accusations d'escroqueries y persistent. C'est pourquoi le journal *Dikalo* a titré à la Une : « La MAETUR accusée d'escroquerie ».<sup>51</sup> La corruption est à tous les menus au sein des structures en charge de l'élaboration et du suivi des politiques de logement et d'habitat au Cameroun.

Un cadre du MINHDU confie à ce sujet que la corruption est à la base de nombreux problèmes qui sévissent dans le secteur du logement au Cameroun. Selon lui, la modicité des salaires pousse certains agents de l'État à se laisser corrompre et à détourner des fonds prévus pour les projets et les politiques élaborés par les structures en charge du logement. Pourtant une panoplie de stratégies sont mises sur pieds pour éviter un tel déficit, au point où en les appliquant on pourrait fournir un plus grand nombre de logements qui reviendraient moins chère si on adopte les bonnes mesures.<sup>52</sup> Les bonnes mesures ici sont la valorisation des matériaux de construction locaux, afin de faire face à la surfacturation, d'utiliser la main d'œuvre locale et de diminuer les dépenses inutiles des structures en charge de l'habitat et du logement. Ainsi, un logement pourrait revenir à moindre coût, 5 million de FCFA pourrait suffire à fournir aux citoyens un logement viable.<sup>53</sup> Au-delà de ces entraves, il existe également

---

<sup>47</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 83.

<sup>48</sup> *International News Bi Hebdo*, N°144 du Lundi 25 Novembre 1991.

<sup>49</sup> *International News Bi Hebdo*, N°173 du Mardi 23 juin 1992.

<sup>51</sup> *Dikalo*, N°40 du Lundi 21 septembre 1992.

<sup>52</sup> Anonyme, environ 36 ans, Cadre MINHDU-Littoral, entretien réalisé à Douala le 11 Octobre 2021.

<sup>53</sup> *Ibidem*.

des problèmes au sein des structures en charge de l'habitat et du logement qui justifient la persistance des difficultés de logements.

### **III- PROBLEMES LIES AUX STRUCTURES EN CHARGES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT**

S'il est vrai que l'administration a une grande part de responsabilité dans l'échec des politiques et stratégies de développement urbain en faveur de la diminution de la crise de logement au Cameroun, en général et à Douala en particulier ; Il est également vrai que les tords sont partagés avec les structures en charge de l'habitat et du logement, chacune dans ses différentes missions. Il s'agit donc ici de faire ressortir les difficultés que connaissent ces structures dans la poursuite de leurs objectifs.

#### **A- DIFFICULTÉS RENCONTREES PAR LA SIC, LA MAETUR ET LE CFC**

Les structures de gestion des logements au Cameroun que sont la trilogie CFC-MAETUR-SIC rencontrent dans l'exercice de leurs missions de nombreuses difficultés qui tendent à amoindrir les efforts qu'ils fournissent pour diminuer la crise de logement. Ces difficultés sont diversifiées selon les structures et font appel à des domaines variés tels que la collaboration, le financement et les problèmes administratifs.

##### **1- Difficultés rencontrées par la SIC**

La Société Immobilière du Cameroun depuis sa création a élaboré des stratégies pour les poursuites de ses objectifs. Ces stratégies ont trouvé leurs limites avec le temps à travers l'arrêt des chantiers SIC et les problèmes d'octroi des logements sociaux.

##### **a- Arrêt des chantiers SIC**

Le désistement de l'État vis-à-vis de la subvention des logements sociaux a laissé apparaître de lourdes dettes que l'État a eu à acquérir avec ses impayées depuis 1979.<sup>54</sup> Il a également impacté les structures en charge de l'habitat et du logement. C'est le cas de la SIC, qui en 1990, après avoir achevé les chantiers de Kotto à Douala et Mendong à Yaoundé, s'est vue obligé d'arrêter les travaux dans ces différents chantiers par manques de financements.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 49.

<sup>55</sup>L. Donfouet, 50 ans, Chef Service Administratif et Financier SIC-Douala, entretien réalisé à Douala le 17 janvier 2022.

Ainsi, les opérateurs institutionnels, SIC, MAETUR, CFC qui fonctionnaient pour l'essentiel grâce aux subventions directes ou indirectes de l'État, sont au bord de la faillite. Les problèmes liés aux financements des projets SIC vont conduire ce dernier à mettre sur pied une opération de vente des logements à bas prix et de baisse des loyers pour amortir les pertes occasionnées par la crise économique et accompagner l'État dans la lutte contre la vie chère.

### **b- La SIC des fonctionnaires et cadres de l'administration**

Dès sa création la SIC est au service des fonctionnaires et cadres de l'administration. En effet, la création de la SIC fait suite au besoin de logement des cadres administratifs qui s'est fait sentir au fur et à mesure des différentes administrations qui se sont succédées au sein du territoire Camerounais. Il semble prévisible que cette dernière, au même titre que toutes ou presque institutions léguées de la période coloniale, après le départ de l'administration française soit restée fortement ancré dans ce rôle. On n'est donc pas surpris de constater que la SIC continue à loger en extrême priorité les élites et surtout les hauts fonctionnaires. Pourtant il est curieusement question « d'habitat social » de « logements économiques », d'organismes aux services des « couches déshéritées ». La majeure partie des logements de la SIC, soit 70%, se trouve donc occupée par des hauts cadres de l'administration qui payent leur loyer à 50% au même titre que les petits agents de l'État tels les enseignants et instituteurs.<sup>56</sup>

Ainsi, la politique de « l'habitat planifié »<sup>57</sup> élaborée par les pouvoirs publics et exécutée par la SIC, avec la mise à la disposition des populations environ 5000 logements à Douala (zone Bonamoussadi, Makèpè, Kotto, Bassa et palmier), a montré de nombreuses défaillances. En effet, les logements ou les services proposés par la SIC sont restés assez profitables aux cadres de l'administration, bien moins qu'aux « petits salariés ». La conséquence est que les plus démunis deviennent encore plus démunis et l'accentuation de la crise de logement. En 2002, les 11500 logements proposés par la SIC pour les villes de Douala et de Yaoundé compte pour 1,5%<sup>58</sup> de la demande totale de l'année soit un déficit de 98,5%.

Ajouté à cela, la « conventionnalisation » des dits logements par l'État au profit de certains départements ministériels favorise l'accentuation de la crise. Cette décision étatique met en exergue le favoritisme dans l'acquisition des logements sociaux au Cameroun. Les

---

<sup>56</sup> Zoua, « La Société Immobilière du Cameroun », p. 86.

<sup>57</sup> Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p. 8.

<sup>58</sup> Mbouombouo, « Habitat et dynamiques », p. 11.

fonctionnaires et cadres de l'administration restent des privilégiées au détriment des populations démunies demandeuses de logements.

Aussi, la majeure partie des locataires SIC interviewée ont admis avoir eu accès à leur logement par le biais d'une autre personne ou en remplacement d'une autre personne proche. L'accès aux logements SIC reste restreint et se fait principalement par le bouche à oreille. Un bouche à oreille qui participe à créer une chaîne de solidarité qui favorise les difficultés d'accès à ces logements en dehors du « cercle ».

### **Image 3 : Aperçu camp SIC Makèpè à Douala**



**Source :** Photographies réalisées par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon, Douala, 22 mars 2022.



**Image 4 : Aperçu Camps SIC Cité des Palmiers Douala**



**Source :** Photographie réalisée par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon, Douala, 24 mars 2022.

Les images ci-dessus présentent des informations importantes quant à la qualité des locataires des logements proposés par la SIC à Douala. En effet, l'on constate, que ce soit sur les façades des logements de Kotto, de Makèpè ou ceux de la Cité des Palmiers, l'installation des climatiseurs, équipements communément admis comme correspondant à une classe sociale aisée.

**Image 5 : Écoulement d'égouts au camp SIC de Kotto**



**Source :** Photographie réalisée par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon, Douala, 22 mars 2022.

Les écoulements d'égouts constatés au sein du Camp SIC Kotto sont un exemple du manque d'entretiens du parc immobilier de la SIC. En effet, le parc immobilier de la SIC à Douala souffre d'un problème d'entretien qui au fil du temps fait naître des difficultés d'ordres sanitaires et d'insalubrités. Ces difficultés encouragent la persistance d'une crise dans ce secteur d'activités. Une crise qui n'est pas seulement liées à la carence en logements mais également à la décence et à la qualité des logements déjà proposés.

**Image 6 : Logements individuels SIC, Cité des Palmiers Douala**



**Source :** Photographies réalisées par Joséphine Tatiana Ngo Gwogon, Douala, 22 mars 2022.

En effet, la SIC propose aux populations demandeurs des logements collectifs et individuelles. Les logements individuels correspondent aux appartements et/ou maisons construites à proximités des immeubles. Ces logements ont ceci de particulier qu'ils procurent une intimité et la possibilité d'un achat direct. C'est le cas à la Cité des Palmiers où la SIC propose des logements individuels comprenant quatre chambres, deux douches, une salle de bain, pour les uns et pour les autres, trois chambres, une douche et un salon. La location mensuelle de maisons individuelles coute environ 48 900 (quarante-huit mille neuf cents) FCFA.<sup>59</sup> Ces logements étaient subventionnés par l'état à 50% mais désormais les fonctionnaires sont tenus de payer le loyer en intégralité.

---

<sup>59</sup> B. M. Bidjeck Nguidjol, 32 ans, habitant logement individuel cité des palmiers, entretien réalisé à Douala le 24 mars 2022.

## **2- Limites de la MAETUR et du CFC dans la gestion de la crise de logement**

La MAETUR et le CFC, créés la même année avec pour mission de participer à l'élaboration de la politique de logement, ont vite fait de montrer leurs limites. Ces limites ont encouragés l'accroissement de la modicité des logements au Cameroun. Il s'agit de mieux appréhender ces difficultés afin de proposer des solutions proportionnelles aux défaillances.

### **a- Limites de la MAETUR**

Au même titre que la SIC, la MAETUR a subi de plein fouet les affres de la crise économique qui secoue le monde et le Cameroun dans les années 1980-1990. En effet, la Mission d'Aménagement des Terrains Urbain et Ruraux est une institution qui fonctionne en grande partie grâce à l'injection de capitaux de l'État du Cameroun. Ainsi dès 1987, lorsque le Président Paul Biya, lors d'un discours annonce le début de la crise économique au Cameroun la MAETUR est impactée. Les activités de viabilisation et d'aménagement jusque-là entreprises sont en arrêt. Ce discours marque le début de la disparition de « l'État providence »<sup>60</sup> c'est-à-dire que l'État Camerounais cesse d'être une « vache à lait » pour les entreprises parapubliques, entraînant ainsi la baisse du régime de fonctionnement à la MAETUR.

Toutefois, un contrat de performance<sup>61</sup> entre la MAETUR et l'État est signé en 1990 pour amortir les dépenses et les conséquences du retrait de l'État des financements des projets MAETUR et encourager d'avantage la politique de redynamisation du secteur de l'habitat et du logement en faveur du plus grand nombre. Désormais, selon les engagements respectifs des deux parties, l'État camerounais s'engage à mettre en place la facilitation des procédures d'obtention des ressources foncières et leurs immatriculations, à payer les prestations

---

<sup>60</sup> L. Edzogo, « Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes au Cameroun : le cas de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Territoires des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977-2000 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006, p61.

<sup>61</sup> Face à la faillite des entreprises public et parapublic les pouvoir publics ont souvent eu recours aux contrats de performance. Le contrat de performance est un plan de redressement d'une entreprise en difficultés convenue entre l'État et l'entreprise concernée, fondé sur des engagements respectifs des partenaires. Il s'appuie sur des objectifs d'efficacité, de productivité et de rentabilité selon un suivi strict. Il impose à l'entreprise des engagements relatifs à la gestion, aux redressements financiers entre autre. L'État s'engage de son côté à restructurer financièrement et se désengager de la gestion de l'entreprise et à investir. Malgré que ces contrats manquent souvent de suivi et du respect des engagements financiers de l'État, ils demeurent une initiative à ne pas négliger.

antérieures et le préfinancement fonciers de la MAETUR<sup>62</sup> qui s'engage, quant à elle, à fournir un travail de qualité dans les brefs délais et à moindre coûts.<sup>63</sup>

Malgré tous ces efforts, les difficultés de la MAETUR persistent. En effet, la Mission d'Aménagement des Terrains Urbains et Ruraux viabilise des terrains et les mets à la disposition des acquéreurs sans mettre sur pied un système quelconque de suivi, ou une ligne de conduite pour la construction des logements.<sup>64</sup> Ce manque de veille administrative des produits MAETUR laisse la place à un certain désordre urbain qui à son tour donne naissance aux habitats spontanés.

En plus de cela, la MAETUR fait face à des difficultés de financement de ses produits et à la prise en compte de toutes les couches de la population.<sup>65</sup> De ce fait, tous ne peuvent pas s'offrir des opérations de viabilisation ou acheter des produits MAETUR qui restent couteux (environ de 22 000fcfa à 48 000 FCFA TTC/m<sup>2</sup>) pour certaines couches de la population. Tout ceci participe d'avantage à l'accroissement du déficit en logement au Cameroun en général, et à Douala en particulier.

#### **b- Limites du CFC**

Le Crédit Foncier Camerounais a subi, lui aussi, les affres de la crise économique. Celle-ci a eu une influence sur ses ressources financières. En 1986 lorsque l'État se retire de certains de ses engagements envers les fonctionnaires et certaines entreprises publiques et parapubliques, le CFC cesse de recevoir les cotisations des fonctionnaires, et perd donc une grande partie de ses revenus, ce qui le fait entrer de plein fouet dans la crise.

Dans le même sillage, le CFC a connu une diminution des prêts octroyés. En effet, dans les années 1990, le CFC, avec les effets de la crise, a diminué l'accès aux prêts. Les prêts octroyés étaient tous destinés soit à la MAETUR soit aux Communes, entre 1984 et 1996 le montant des prêts du secteur groupés est passé d'environ 28 milliards à 1 milliard.<sup>66</sup> Soit une

---

<sup>62</sup> Archives MAETUR, Contrat de performance entre l'État camerounais et la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, 1991, p. 15.

<sup>63</sup> *Ibid.* p. 14.

<sup>64</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINHDU entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

<sup>65</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

<sup>66</sup> I. Mfonte, « Les politiques de financements au Cameroun : des projets de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) au programme du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) 1952-2010 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014, p. 76.

baisse d'environ 96,4% sur 12 ans. Pour ce qui est du secteur diffus, le CFC a adopté une nouvelle stratégie de traitement des demandes de prêts pour les individus. Une politique de rigueur a donc été initiée. Elle a disqualifié de nombreux demandeurs de prêts car la crise a fait naître à l'encontre des fonctionnaires une certaine méfiance. Des banques telles que le CFC n'accordaient que très peu de prêts à ces fonctionnaires, plus que de nombreux agents de l'État n'étaient plus capable de rembourser un prêt logement.

De plus, les activités menées par le CFC ont contraint les structures telles que la MAETUR à s'interroger sur leur rôle au sein de la politique élaborée dès sa création. En effet, la MAETUR se questionnant sur les activités individualistes du CFC qui mettent en mal la politique gouvernementale de logement, a adressé au Premier Ministre, chef du gouvernement, une correspondance en Juin 2001. Elle fait état des dysfonctionnements remarqués par cette dernière concernant les activités du CFC qui « est devenu... une banque commercial »<sup>67</sup> bien qu'il continue à percevoir un prélèvement salarial des travailleurs et une côte part patronale.

Par ailleurs, le CFC est devenu « un organisme aménageur et une société de promotion immobilière »<sup>68</sup> à travers par exemple l'opération pilote d'Olembé en 2001 de 1800 logements à Yaoundé. C'est dire qu'au fil des années, le CFC a cessé d'être une banque au service des travailleurs et a mis en valeur la recherche première du profit et donc la négligence des différentes doléances des structures telles que la MAETUR et la SIC pour l'accès à des financements relatifs à leurs opérations. Cette situation a pour conséquence de « compromettre ... l'application du réseau de production de l'habitat au Cameroun basé sur la trilogie CFC-MAETUR-SIC ».<sup>69</sup>

Pour ce qui est de l'accès à un crédit immobilier, les conditions sont longues, difficiles, variées et multiples (avoir un titre foncier, avoir un emploi stable et bien rémunéré, pouvoir avoir un hypothèque à valeur du prêt, un apport personnel variant entre 10 et 50% selon le coût du projet et/ou avoir une assurance vie conséquente)<sup>70</sup>. Ces conditions ont mis de côté les populations à faibles revenus ou du secteur informel sans emploi stable. Cette situation participe

---

<sup>67</sup> Correspondance administrative de la MAETUR adressée au Premier Ministre Peter Mafany Musongo en date du 25 Juin 2001.

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> C. Pettang, « L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun » in *Cahier des Sciences Humaines*, N°31, 1995, p. 898.

à favoriser l'auto-construction et la naissance des bidonvilles, manifestation d'un déficit de logement.

D'ailleurs, en 1990, sur les 23 318 logements construits et recensés seuls 59 ont été financé par des banques.<sup>71</sup> Il est donc évident de constater que de nombreux citoyens fassent appel à des tontines pour financer la construction de leur logement. La conclusion de P. Bisseck, ancien haut fonctionnaire du département en charge de l'urbanisme et de l'habitat, sur ces défaillances est qu'aucune institutions que ce soit la SIC, la MAETUR ou le CFC, n'a réussi à matérialiser une quelconque politique de l'habitat social car ils sont restés foncièrement marqués par les machineries hérités de la colonisation et donc aux services des minorités qui contrôlent le pays.

## **B- LIMITES DES MINISTÈRES EN CHARGE DE L'HABITAT AU CAMEROUN**

Depuis les années 1970, de nombreux ministères et organismes sont responsables de la question d'habitat et d'aménagement du territoire au Cameroun. Du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des domaines en 1972 au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat en passant par le Ministère de la Ville, différentes administrations et dirigeants se sont succédés en laissant paraître le problème de continuité des projets et de disparité des responsabilités.

### **1- La continuité des projets d'une administration à une autre**

La difficulté première que rencontrent les ministères en charges de l'habitat au Cameroun dans la gestion de la crise de logement est la continuité des projets. La continuité des projets dans ce contexte renvoie principalement au suivi et à l'exécution des projets urbains en cours d'une administration à une autre. De 1972 à 2010 pas moins de cinq ministères ont été créé dans le secteur de l'habitat. À un moment donné certains ministères ont assumé les mêmes missions au même moment.<sup>72</sup>

En effet, la problématique du suivi et de continuité des projets urbains est une des causes du handicap des politiques misent sur pieds jusqu'ici par les pouvoirs publics. À titre d'exemple, entre 1997 et 2004 deux ministères ont assuré la charge des problèmes liés à l'habitat, il s'agit du MINDUH et du MINVIL. Dans ce cas de figure on est en droit de se

---

<sup>71</sup> *Ibid.* p899.

<sup>72</sup> [www.osidimbea.com/historiqueMINHDU](http://www.osidimbea.com/historiqueMINHDU) consulté le 30 octobre 2021.

demander comment se déroulait le suivi et la collaboration entre ces deux institutions. Le dépouillement des archives de l'Actuel MINHDU n'a pas permis d'établir l'existence d'une collaboration pour des projets de développement entre les deux précédents ministères.<sup>73</sup> Cette absence d'informations sur les projets communs de ces deux ministères illustre en bien des points le mal être de la collaboration entre les administrations au Cameroun. Ce mal être fait donc apparaître une disparité des responsabilités.

## **2- La disparité des responsabilités au sein des Ministères en charge de l'habitat**

La disparité des responsabilités est un fait qui prend de l'ampleur au fil des années au sein des institutions. En effet, la multiplication des institutions et des dirigeants à la tête de ces institutions est un des points qui permet de conforter l'idée selon laquelle en cas d'échec d'un projet, il est difficile de trouver le ou les responsables. C'est dans ce sillage que P. Bisseck met en exergue cette dissolution des responsabilités en ces termes :

La dissolution des responsabilités (...) la procédure et la chaîne des intervenants dans l'instruction des projets et dans l'attribution des marchés sont organisées de telle manière qu'il est pratiquement impossible de savoir qui fait quoi, qui est responsable de quoi, autrement dit par-dessus tout qui répond de quoi. Parmi les paramètres qui illustrent le mieux cette réalité, nous ne pouvons-nous empêcher de signaler la valse vertigineuse des responsables dans les différentes positions de pouvoir. (...) de 1985 à 1993, pas moins de cinq cadres se sont succédé<sup>[sic]</sup> à la tête, précisément de la direction de l'architecture et de l'habitat, soit en moyenne un directeur tous les 15 mois. (...) se pose par conséquent, au minimum des problèmes de suivi. (Ce) phénomène est général ; les différentes structures étatiques en viennent à perdre souvent jusqu'à leur mémoire.<sup>75</sup>

Ces propos, d'un ancien haut fonctionnaire du MINUH, permettent de mieux cerner la problématique de la disparité des responsabilités au sein des institutions en charge de l'habitat et du logement au Cameroun, où le laxisme et la multitude de responsables ont laissé la place au désordre et au manque de suivi des projets. Il se pose dès lors la difficulté de gestion des projets en cours d'une administration à une autre ou encore, d'un responsable à un autre. Les difficultés rencontrés dans le suivi des projets de développement pourraient donc émaner de cette disparité des responsabilités et d'une certaines successions rapide des dirigeants à la tête des ministères.

---

<sup>73</sup> Signalons que les archives des différents ministères de l'Habitat qui se sont succédés, sont incomplètes à ce jour. En effet, la transmission des archives d'un ministère à un autre et la division d'un département ministériel en plusieurs ministères a eu pour conséquence de disperser les archives entre les différentes structures. Le présent constat ne prend donc en compte que les archives auxquelles nous avons eu accès.

<sup>75</sup>Bisseck, *Habitat et démocratisation*, p147.

En somme, aucune œuvre n'est parfaite et l'on a pu le découvrir à travers les différentes failles constatées au sein des politiques de logement, à travers les institutions telles que la MAETUR, la SIC, le MINH DU, le CFC, entre autres. Le constat général qui est fait est qu'une grande partie des difficultés rencontrées par ces institutions réside dans les problèmes administratifs, la corruption et l'insuffisance de financement. Ainsi, il est urgent de panser les plaies dans ce domaine en tirant des leçons du passé et en élaborant de nouvelles stratégies pouvant mieux répondre aux défis du logement au Cameroun en général et à Douala en particulier.



**CHAPITRE IV : PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE  
GESTION DE LA CRISE DE LOGEMENT AU CAMEROUN  
EN GENERAL ET À DOUALA EN PARTICULIER**

La problématique de l'accès au logement reste une préoccupation majeure pour les populations en milieu urbain. À Douala, malgré les efforts fournis par les autorités administratives dans ce domaine, les difficultés persistent. Le précédent chapitre a permis de mettre en exergue les domaines au sein desquelles des améliorations doivent être opérées pour une meilleure efficacité des stratégies élaborées. Il s'agit dans ce chapitre, de proposer et d'exposer des idées pouvant servir de tremplin pour une meilleure gestion de la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier. Cette gestion passe par la maîtrise de l'accroissement démographique, la mise en perspective des efforts personnels d'auto-détermination et le recyclage des procédures administratives au sein des institutions concernées.

## **I- ENCADREMENT DES MOUVEMENTS MIGRATOIRES INTERNES : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR DIMINUER LA CRISE DE LOGEMENT**

La croissance démographique est l'un des facteurs majeurs, sinon le facteur majeur de la crise de logement à Douala. Elle est la conséquence des migrations internes et de la « sacralisation des capitales » en Afrique. Les politiques mises sur pied doivent pouvoir prendre en compte le problème à la racine afin de mieux le résorber. C'est dire que la résolution de la crise passe nécessairement par l'amélioration des maux qui la précède.

### **A- REDYNAMISATION, DÉSENCLAVEMENT DES ZONES PÉRIPHÉRIQUES ET DÉSACRALISATION DES CAPITALS**

Les zones rurales délaissées sont la source immédiate des masses importantes de migrants internes, en quête de meilleures conditions de vie et de travail. Les autorités administratives doivent considérer la redynamisation du secteur agricole et le désenclavement des zones périphériques en milieu rural, comme un pan important des stratégies de lutte contre la crise de logement au Cameroun.

#### **1- Redynamisation du secteur agricole en milieu rural et Désenclavement des zones périphériques**

La redynamisation du secteur agricole en milieu rural est un levier qui permet de promouvoir les emplois dans les grandes plantations agro-industrielles en améliorant les

conditions de production.<sup>1</sup> Ces conditions de production sont améliorées grâce à un investissement technologique qui favorise le rapport qualité prix et permet aux agriculteurs de fournir des produits de qualités. Au-delà de l'amélioration du rapport qualité prix, des industries agricoles rurales, cette redynamisation permettrait de créer de nouveaux emplois convenablement rémunérés. Ces emplois doivent servir de contre poids pour diminuer l'exode rurale, cause d'accroissement démographique et donc de crise de logement en milieu urbain.

L'un des facteurs de crise de logement, évoqué dans le premier chapitre du présent travail, est le pouvoir d'attraction des grands centres urbains par rapport aux zones rurales. Ainsi, le désir inlassable de trouver des solutions à ce fléau passe par le désenclavement des zones périphériques.<sup>2</sup> Pour ce qui est du cas précis de Douala, il s'agit de redonner de la valeur aux zones périphériques. Cette valorisation passe par la délocalisation de certaines industries pour permettre de désengorger grandement Douala et freiner l'étalement urbain qui y sévit.

En effet, Douala est une ville où la concentration des industries est forte et perceptible. Cette concentration joue un rôle dans le pouvoir attractif qu'a cette ville pour la population de la région du Littoral. D'après le RGP de 2005, le Littoral est la troisième région la plus peuplée du Cameroun, après l'Extrême-Nord et le Centre, avec une population estimée à 2 510 263 (deux millions cinq cents dix mille deux cents soixante-trois).<sup>3</sup> La ville de Douala a environ 76% de la population totale du littoral soit 1 907 479 (un million neuf cents sept mille quatre cents soixante-dix-neuf) habitants.<sup>4</sup> Il est donc urgent de revoir le poids de cette capitale au sein de la région afin de limiter son étouffement et favoriser son désengorgement aux profits des zones périphériques.

Un autre point à mettre en exergue dans ce désenclavement est le développement des voies de communications pour faciliter les échanges entre les zones périphériques et le centre urbain. Ces voies de communications sont capables d'améliorer et de diminuer les coûts de transport des marchandises des zones rurales vers les centres urbains et donc d'augmenter le gain potentiel des populations rurales. Il s'agit de donner les moyens aux populations des zones rurales, périphériques des centres urbains, de répondre à leurs besoins en termes de rémunération, de bien-être et de travail.

---

<sup>1</sup> AM, PLA 79 M, IV plan quinquennal de développement économique social et culturel 1976-1981, Ministère de l'Économie et du Plan, p. 329.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> BUCREP, Rapports de présentation des résultats définitifs du 3eme RGP, BUCREP, 2010, p. 12.

<sup>4</sup> *Ibid.*

En outre, ce désenclavement doit obéir à une perspective de résolution du problème à l'échelle régionale en mettant en lien la zone urbaine et la zone rurale.<sup>5</sup> Le constat est que le problème de logement à Douala est étroitement lié à la place qu'elle occupe au niveau de la région. La nécessité d'un développement équitable pour les différentes régions et l'implantation des industries en zone rurale pour contrecarrer l'attraction urbaine est donc à envisager.

## **2- La désacralisation de la capitale économique Douala**

La crise de logement à Douala est accentuée par le pouvoir attractif de la capitale économique sur le reste du territoire. Le pouvoir attractif participe à gonfler la population urbaine et à augmenter la saturation et l'occupation du sol. Ainsi, La désacralisation de la capitale est primordiale et nécessite à la fois une réévaluation des fonctions de la capitale et une redistribution de la carte du pouvoir.

L'essor des capitales économique et politique du Cameroun que sont Douala et Yaoundé est un fait émanant directement des fonctions qu'elles occupent au sein du territoire. Ces fonctions sont soit administratives, soit économique et influencent l'arrivée au sein de ces villes de nouveaux citoyens chaque jour. J. Marc Ela, en accord avec cette désacralisation de la capitale, ne manque pas de relever le besoin de réévaluation des fonctions des capitales pour gérer le flux migratoire, en ces termes « l'élaboration d'une véritable société urbaine (exige) la transformation structurelle qui dépassent les simples projets d'assainissement ou de modernisation des villes d'Afrique. Aucune mesure efficace au désordre urbain ne peut être prise si l'on ne remet pas en question le poids énorme de la capitale dans les pays africains ».<sup>6</sup> La concentration de certains services économique à Douala prouve à suffisance ce point de vue.

En effet, Douala brille par l'accumulation des services économiques tels que les industries et les entreprises agroalimentaires. Cette accumulation a pour origine la présence d'une grande ouverture maritime, le port de Douala. Cette ville est donc devenue, au fil des années, la ville économique par excellence et le carrefour des transactions monétaires et économique du Cameroun et même des autres pays de l'Afrique Centrale tels que le Tchad et la République Centrafricaine. Le rôle de la capitale économique du Cameroun, lui vaut d'être

---

<sup>5</sup> AM, 1553, Rapport de la réunion régional sur les problèmes techniques et sociaux de l'urbanisation (en particulier le financement du logement), Addis-Abeba, CES, 1969, p. 11.

<sup>6</sup> J. M. Ela, *La ville en Afrique noire*, Paris, Éditions Karthala, 1983, p. 194.

en bonne place dans la liste des villes Camerounaises les plus densément peuplée et donc qui souffrent d'un grand nombre de maux urbains.

Ainsi, faire intervenir une redistribution des cartes du pouvoir en diminuant le caractère sacré, unique et prestigieux de cette ville, pourrait permettre de lutter contre la crise de logement qui y sévit. Cette redistribution de la carte du pouvoir doit prendre en compte la mise en exergue des qualités et des avantages en termes de ressources primaires, d'espaces et de tranquillité que recèlent certaines villes. Mais pour cela, l'État devrait consentir à sortir du modèle sacré des capitales héritées de la colonisation pour mettre en avant les potentialités dont recèlent les différentes villes et/ou régions du Cameroun. Cela permettrait de désengorger les capitales et de donner une certaine visibilité et un moyen de développement à long termes aux différentes régions et villes du pays. La désacralisation de la capitale économique doit s'accompagner des stratégies nationales qui mettent en relief les initiatives dans le secteur du logement.

## **B- ENCOURAGER LES INITIATIVES DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT**

L'élaboration des politiques de logements au Cameroun connaît de nombreuses failles. Les stratégies mises sur pied ne tiennent pas toujours compte de tous les paramètres et de tous les acteurs de la chaîne.

### **1- Prise en compte des revenus dans l'élaboration des politiques de logement**

La population cible des politiques de logements est celle qui n'a pas de revenus fixes ou possédant un revenu extrêmement faible. Ainsi, la prise en compte des revenus des populations dans l'élaboration des politiques de logements est une initiative qui doit faire l'objet d'une réflexion particulière de la part des autorités administratives.<sup>7</sup> Par exemple, la construction des logements dit « sociaux » devrait répondre aux besoins du plus grands nombres et être catégorisée en fonction des couches sociales cibles. L'État se doit donc d'encourager l'investissement dans la promotion des logements décents bas standing à faible loyers. Les prix des logements sociaux devraient être revus à la baisse en employant la main d'œuvre locale et en utilisant des matériaux de construction locaux tels que la brique stabilisée (qui varie entre 150 et 250 FCFA la brique) et la pierre.

D'ailleurs, le document détaillant les stratégies de financements du logement social au Cameroun fait état de ce que les cibles des logements sociaux et les critères d'éligibilités à un

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

crédit immobilier sont discriminatoires.<sup>8</sup> En effet, ces éléments manquent de « clarification légale »<sup>9</sup> et sont inadaptés en ce qui concerne les critères d'éligibilité à un prêt ou un financement de logement sociaux qui ne tient pas compte des spécificités du terrain. Ils restent cantonnés aux définitions administratives. Cette vision administrative des critères d'éligibilité, qui en générale évoque la possession obligatoire d'un TF et d'un travail stable, ne tiens pas compte de la tendance nationale au sein de la population. Cette population est à 70% non éligible à ces conditions de garanti à l'emprunt et au foncier.<sup>10</sup> Pour toutes les raisons sus-évoquées, la prise en compte des revenus dans l'élaboration des politiques de financements est nécessaires et peut être une solution efficace dans la lutte contre cette crise à Douala où la population vit essentiellement des revenus du secteur informel et ne possède pas de TF.

## **2- Garantir l'accès aux prêts immobiliers**

Le développement anarchique des villes est un pan de la crise de logement. Ce pan peut être résorbé en garantissant l'accès aux prêts immobiliers par des négociations avec des banques privées et parapubliques pour assouplir les conditionnalités. Ces négociations permettent à de nombreux citoyens d'avoir la possibilité de se loger décemment en imposant les types de construction et les matériaux.<sup>11</sup> À ce niveau, une négociation en amont avec les fournisseurs en matériaux de construction doit être établit pour baisser les prix en faveur des couches défavorisées. Le Ministère en charge de la Promotion de la Femme et de la Famille doit participer activement dans ces démarches en apportant un soutien financier ou logistiques.

La problématique du logement à Douala est une préoccupation de tous. Il ne s'agit pas de trouver où loger, mais très souvent de trouver des conditions de logements décentes. La facilitation de l'accès à un prêt immobilier doit être un tremplin pouvant pousser les populations à mieux se loger. En effet, de nombreux citoyens continuent de vivre dans des logements insalubres, non pas par volonté mais par désespoir. Il est difficile d'obtenir un prêt immobilier pour cette couche de la population, qui vit sans revenus stables. En plus de cela, beaucoup n'ont pas connaissance du fait qu'ils peuvent faire recours à un prêt, faute d'informations.<sup>12</sup> Garantir

---

<sup>8</sup> A.M., 1134 Ex1, Stratégie nationale de financement du logement social document 2 : choix stratégiques, MINDUH, 2010, p. 8.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> AM, ETU 1494, Organisation des Nations Unies pour le Développement Industrielle, Étude sectorielle 34x, 35x et 41x des équipements sociaux et logements au Cameroun, Volume II, 1987, p306.

<sup>12</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINH DU , entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

l'accès à un crédit immobilier c'est également vulgariser les procédures et les modalités d'obtention du dit crédit.

## **II- FAVORISER L'AUTO-DETERMINATION ET LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES STRATEGIES**

Le processus de diminution de la crise de logement à Douala, comme dans tous les grands centres urbains au Cameroun, doit suivre une ligne de conduite. Il ne s'agit pas seulement de gérer le problème au niveau administratif mais aussi de favoriser l'auto-détermination chez les populations et développer de nouvelles stratégies locales.

### **A- FAVORISER L'AUTO-DETERMINATION IMMOBILIERE**

L'auto détermination est la capacité d'un individu, d'une collectivité ou d'une entreprise à répondre elle-même à ses besoins. Dans le cadre de l'auto-détermination immobilière, il s'agit d'encourager la création des coopératives de logement et de faciliter l'accès au marché privé de logement aux populations concernées.

#### **1- Création des coopératives de logement**

L'auto-détermination en contexte de crise de logement implique que les populations prennent conscience que l'État ne peut pas résoudre seul ce fléau. Ils ont la responsabilité de s'organiser pour renforcer les efforts de l'État. Cela passe par le développement des coopératives de logement à but non lucrative avec la participation volontaire d'un nombre illimité de membres, l'auto-assistance et obligation permanente de construire, par exemple.<sup>13</sup> Ces coopératives doivent soutenir les membres dans le processus d'acquisition d'un logement allant du simple achat de matérielle à l'apport de la main d'œuvre et à l'accompagnement dans les tracasseries administratives d'usages.

En bref, la création des coopératives de logement doit permettre aux populations de faire appel à leurs compétences individuelles. Au-delà des compétences individuelles et de la solidarité qui doit émaner de ces coopératives, il s'agit pour les individus de la même classe sociale de mettre en commun leurs « réseaux ». Les « réseaux » dont il s'agit sont des carnets d'adresses, chacun à ce niveau doit pouvoir contribuer à apporter une expertise dans un domaine précis du logement, cela peut aller du simple fait de trouver un maçon à celui d'avoir un

---

<sup>13</sup>AM, 1553, Rapport de la réunion régional sur les problèmes, p. 11.

menuisier ou de rendre plus fluide les procédures d'obtention d'un titre foncier par exemple. À cela devrait s'ajouter la facilitation d'obtention ou de location dans le secteur privé.

Au-delà de fournir un logement aux adhérents, ces coopératives peuvent œuvrer dans la construction d'immeubles d'habitations ou de logements collectifs à mettre en location. L'accès à ces logements pour les membres de la coopérative doit être privilégié avec des réductions sur le prix du loyer mensuel. Cette option permet également de créer des emplois et de fournir aux coopératives concernées des revenus mensuels à long terme. Les dits revenus sont en partie investis dans un nouveau projet et repartis aux différents membres selon le règlement. Toutefois faciliter l'accès au marché immobilier privé est également une solution durable.

## **2- Faciliter l'accès au marché privé de logement**

Le coût élevé des logements dans le secteur privé est l'une des difficultés rencontrées par les populations à Douala. Pourtant, ce secteur est celui qui propose le plus de logement en milieu urbain. Ainsi, La contribution du secteur privé de logement au Cameroun regorge de nombreux atouts pouvant servir de bases à l'élaboration de nouvelles politiques. Parlant de nouvelles politiques de logement, l'État doit prendre en compte les doléances des demandeurs de logements. Par exemple, les pouvoirs publics ont mis à la disposition de certains individus des terres appartenant à l'État pour la construction de logements économiques devant accueillir les étudiants des universités, sous la condition que ces logements soient loués à des prix n'excédant pas 10 000 (dix mille) FCFA par mois.<sup>14</sup> Cet exemple pourrait être repris et envisagé avec une grande ampleur pour faciliter l'accès aux logements du secteur privé.

En outre, Les autorités administratives peuvent mettre sur pied une politique de logement basée sur la location des terrains à des particuliers pour la construction des logements décents. Ces locations sont conditionnées par l'obligation de construire des logements économiques et décents, et l'obligation d'avoir une mensualité prédéfinie.<sup>15</sup> Cette politique à un triple avantage, en premier lieu, elle permet de diminuer le coût de bail des logements dans le secteur privé. En second lieu, elle donne l'opportunité à l'État de répondre à la demande et en fin, elle permet aux propriétaires des cités construites de faire du profit.

---

<sup>14</sup> Les terres dont il s'agit ici sont situées aux alentours de l'université de Yaoundé I et concernent toutes les cités qui y sont construites depuis les années 1980.

<sup>15</sup> Cette mensualité doit être établie sur la base des revenus des travailleurs du secteur informel et des couches défavorisées.



De plus, La crise de logement peut être amortie si les opérations de logements aux coûts du marché sont couplées aux opérations à caractère social tel que prescrit par l'arrêté sur l'habitat social (Arrêté N°009/E/2/MINDUH du 21 Août 2008 fixant les normes d'habitat social).<sup>16</sup> Cet arrêté spécifie les superficies autorisées pour les logements collectifs en milieux urbains, soit 800 et 1600 m<sup>2</sup> en réservant 30% de la superficie pour la construction des voiries. Les normes de logements prescrites dans cet arrêté sont :

- Le programme d'un projet d'habitat social doit comporter minimum 25 logements
- La construction des logements sociaux doit prendre en compte l'utilisation des matériaux durables homologués
- Une densité maximale de 50 logements à l'hectare
- Chaque logement est construit sur minimum 60m<sup>2</sup>.

En dehors de ces normes de logements, des obligations sont instruites aux acquéreurs de logement qui sont tenus de mettre en valeur le lot acheté, d'occuper soit même et effectivement le logement louer et avoir une capacité de remboursement des prêts, entre autres.<sup>17</sup>

En outre, l'attractivité des logements sociaux est principalement due à leurs coûts abordables ce qui n'est pas le cas du secteur privé de logement. Par exemple un logement SIC coûte en moyenne par mois 32 700 FCFA pour un appartement constitué d'un salon, cuisine, douche, deux chambres et balcon. Par contre, une chambre moderne dans le même quartier coûte 35 000 FCFA une pièce avec un coin douche. De ce fait, se loger dans le privé devient coûteux pour un citoyen moyen. Ces faits permettent de comprendre l'importance pour les autorités administratives de créer des opportunités, pour les couches défavorisées, pour qu'elles aient accès aux logements privés. En favorisant l'auto-détermination les perspectives de développement de nouvelles stratégies vont voir le jour.

## **B- DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES STRATÉGIES**

Les stratégies de gestion de la crise de logement élaborées depuis la décennie 1980, au Cameroun, n'ont pas véritablement porté de fruits. L'heure est donc à l'élaboration de nouvelles politiques de logement et d'urbanisation. La création des institutions locales de planification

<sup>16</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

<sup>17</sup> [www.camerlex.com/les-normes-dhabitat-social-8793/](http://www.camerlex.com/les-normes-dhabitat-social-8793/), arrêté N°009/E/2/MINDUH du 21 aout 2008 ; consulté le 11 avril 2022.

urbaines et établissement d'une coordination entre l'État et les promoteurs immobiliers privés, est un début de solution.

### **1- Création des institutions locale et généralisation des documents de planification urbaine**

Le développement de nouvelles stratégies est plus que nécessaire dans cette bataille contre la crise de logement. Les autorités administratives doivent développer de nouvelles astuces qui permettent d'endiguer les failles constatées au sein des différentes politiques conçues jusqu'ici. Il s'agit par exemple de créer une Mission d'Aménagement Locale, tel que ce qui avait été pensé à Nylon (MAN) pour assurer le suivi et la gestion des projets.<sup>18</sup> Le financement de la mission ne saurait émaner que du budget du gouvernement mais également des banques privées et para privées tels que le CFC. Mais aussi, par l'apport des municipalités selon la localisation du projet en cours.<sup>19</sup> Le cas de Nylon ici est une illustration qui date des aménagements prévus par le gouvernement dans cette partie de la ville de Douala en 1980. Un tel projet favorise le suivi effectif et ciblé des activités sur un site précis et augmente le pourcentage d'efficacité et de respect des délais.

Quant à la généralisation des documents de planification urbaine, elle implique qu'une synergie entre les différents acteurs du secteur de l'habitat et du logement soit mise sur pieds afin de rendre les différentes politiques viables et plus rentables. En mettant à profit l'expertise conjugulée de toutes ces structures.<sup>20</sup> C'est dire que, les opérations de déguerpissement, par exemple, devraient bénéficier d'un déploiement conjoint des personnels des communes d'arrondissements concernées, des ministères en charge de l'habitat, du cadastre et du foncier afin de faciliter et de régler les problèmes liés aux dédommagements et aux recasements des populations déguerpies dans les brefs délais.

### **2- Coordination entre l'État et les promoteurs immobiliers privés**

Les problèmes liés à l'habitat dans le secteur immobilier sont légions. Ils concernent la promotion immobilière, les agences immobilières, les expertises immobilières, la classification des logements et les transactions immobilières. Pourtant, le secteur privé est celui qui loge le

---

<sup>18</sup>AM, BAN 1602 P, Projet de développement urbain du Cameroun, MINUH, 1980, p. 4.

<sup>19</sup> *Ibid.* p9.

<sup>20</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

plus de citadins en zone urbaine, soit environ 80% de la population.<sup>21</sup> Une concertation entre l'État et les promoteurs immobiliers privés est une des clés ouvrant la porte à de nouvelles perspectives au sein de cette lutte à Douala.

En effet, l'augmentation sans cesse croissante de la population à Douala a pour effet de rendre les stratégies d'interventions urbaines rapidement caduques. Dans le secteur du logement, l'offre se trouve très souvent inférieure à la demande, ce qui participe à augmenter la crise de logement. Organiser une collaboration entre l'État et le secteur immobilier privé peut diminuer l'écart constaté entre le nombre de logements décentes disponibles et le nombre de demandeurs de logements. Il est vrai que le domaine privé travaille sur la base de la recherche du profit et ne se soucie que très peu du bien-être des populations. Toutefois les pouvoirs publics, en se servant de cette faiblesse, doivent revoir par exemple les procédures d'accès à un titre fonciers pour les promoteurs immobilier privées afin de permettre une certaine baisse des prix des bails des logements.

Le secteur immobilier privé dont il s'agit ici est également connu sous la dénomination « secteur informel »<sup>22</sup>. D'après un article de Chrispin Pettang publié en 1995, ce secteur caractérisé par « l'auto-construction » est largement prédominant à Douala. Il loge 87% de la population urbaine du Cameroun et 80 % de celle de Douala.<sup>23</sup> Ces chiffres montrent à suffisance le besoin d'une réappropriation de la politique de logement. Une réappropriation qui prend en compte le secteur du logement informel, en le faisant admettre dans le circuit formel tout en règlementant ces activités sans dénaturer son rôle principal. Un rôle qui est de rendre accessible aux couches défavorisés des logements à bas prix, dont le coût de reviens est inférieur à celui des logements proposés par les pouvoirs publics.<sup>24</sup> Dupleix Ngadehi nous confie lors d'un entretien que l'état à penser à cette collaboration en mettant sur pied, au sein du département Ministériel de l'Habitat une direction chargée de la promotion immobilière et de l'habitat social. Cette direction permet la mise en valeur du secteur immobilier privée en donnant des agréments aux potentielles demandes des promoteurs immobilier.<sup>25</sup> Cette réaction

---

<sup>21</sup> C. Pettang, « L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun », *Cahier des Sciences Humaines*, N°31, 1995, p. 883.

<sup>22</sup> Ensemble des mécanismes de production et de commercialisation de logement utilisé en dehors du circuit réglementaire.

<sup>23</sup> Pettang, « L'impact du secteur informel », p. 883-885.

<sup>24</sup> *Ibid.* p885.

<sup>25</sup> D. Ngadehi, 43 ans, chef service de la documentation au MINHDU, entretien réalisé à Yaoundé le 17 février 2021.

montre que le gouvernement a pris conscience de la portée du potentiel du secteur immobilier privé bien que des efforts doivent être d'avantage fournis pour booster ce domaine.

### **III- AMELIORATION DES PROCEDURES ET DES PRIORITES AU SEIN DES INSTITUTIONS EN CHARGE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU CAMEROUN**

Les difficultés relevées dans le chapitre précédant ont permis de mettre à nus les défaillances au niveau des différentes institutions en charge du logement. Les choses ne vont pas s'améliorer sans réel changement au sein de ces structures qui doivent redéfinir les priorités en fonctions des besoins des populations. Elles se doivent d'alléger les procédures administratives pour permettre à un grand nombre d'avoir accès aux prêts et à un TF ou Permis de Construire.

#### **A- AMÉLIORATION DES PROCÉDURES D'OCTROIES DE PRÊTS IMMOBILIER ET DE LOCATIONS DES PRODUITS SIC**

Les procédures d'obtention des prêts immobiliers et de location des produits SIC ont démontrées leurs insuffisances. Il est donc nécessaire d'améliorer ces dernières en élaborant des solutions. Ces solutions concernent des initiatives dans la création des prêts immobiliers « sur mesure » et la conservation du parc immobilier SIC à Douala entre autres.

##### **1- Mise sur pied des prêts CFC sur mesure**

La majeure partie des prêts octroyés, ou sinon tous, prend en compte en premier lieu les revenus des demandeurs. Cette prise en compte participe à disqualifier la classe pauvre qui, pourtant, est celle qui subit le plus la crise de logement. La mise sur pied des « prêts sur mesure » peut être une solution rentable qui aiderait les populations démunies à accéder à un logement.

En effet, dans les différents types de crédits octroyés par le CFC, par exemple, la prise en compte des revenus des demandeurs est la première condition à laquelle les populations doivent faire face. Pourtant, cette étude a permis de comprendre que la crise de logement concerne en priorité la couche la plus défavorisée de la société d'où la nécessité des « prêts sur mesure ». Ces prêts doivent être élaborés en fonction, non pas des revenus, mais plutôt de la

taille du projet et de la capacité de remboursement de chaque individu. Ce type de prêts a l'avantage d'offrir l'opportunité à tous un chacun d'avoir un logement et d'injecter juste ce qu'il faut comme argent pour financer le prêt avec un suivi effectif des activités. Ceci implique que les sommes octroyées dans le prêt soient proportionnelles aux projets qui sont souvent, pour la plupart, modeste.

Concrètement, c'est dire que pour un logement dont le coût prévisionnel du projet s'élève par exemple à 10 000 000 (dix millions) FCFA, il peut être donné en tranche de 100 000 (cent mille) FCFA avec un taux d'intérêt et un délai de remboursement qui tient compte de l'avancée des travaux selon le projet. Ainsi, le prêt doit être remboursé si les travaux sont terminés à temps. Au cas contraire, le CFC se charge de finaliser les travaux et/ou de mettre en vente le logement pour récupérer son prêt avec intérêt. Le prêt est remboursé en petite coupure selon les termes prédéfinis dans le contrat. Il peut s'agir d'un remboursement mensuel, hebdomadaire ou journalier selon les revenus des demandeurs, qui sont pour la plupart employés dans l'informel sans salaire fixe.

En conclusion, selon cet article, « le secteur informel regorge de nombreuses ressources humaines (...) et techniques pouvant permettre de pallier au déficit en termes de logements. Il est une alternative à l'inadaptation des circuits officiels de production de l'habitat social »<sup>26</sup>, malgré la qualité médiocre des logements construits, due principalement au manque de qualification de la main d'œuvre. Ce secteur représente donc une alternative louable qui mérite d'être explorée et améliorée pour fournir des logements à bas prix et décents, tout en créant des possibilités d'emplois nouveaux. L'État doit mettre en avant les avantages qu'offre ce secteur en formant les artisans et la main-d'œuvre, en vulgarisant les techniques artisanales pour réduire les coûts liés à l'importation des matériaux de construction. Toutes ces mesures permettent une amélioration qualitative et quantitative de l'habitat et donc du déficit en logements au sein des grands centres urbains tels que Douala et Yaoundé.

## **2- Actualiser le processus d'obtention d'un logement SIC et de conservation du parc immobilier existant**

Les conditions d'accès à un logement SIC semblent discriminatoires et exclusif. En effet, il est nécessaire de revoir ces conditions qui imposent aux futurs locataires d'être des salariés. Pourtant les logements SIC sont dit « sociaux » donc devraient répondre à la demande de la

---

<sup>26</sup> Pettang, « L'impact du secteur informel », p. 898.

classe prolétaire qui pour la plupart mettent des activités sans revenus fixes.<sup>27</sup> Le secteur informel a ceci de particulier qu'il ne garantit pas aux salariés un revenu mensuel de base constant. Tout au contraire, la plupart du temps, les revenus sont journaliers et fonctions des ventes.

Aussi, la pression occasionnée par l'accentuation de la crise de logement ne devrait pas faire perdre de vue les efforts déjà fournis jusque-là. La construction de nouveaux logements sociaux tels que ceux de Banga-Bakoko ne doit pas faire oublier les autres logements déjà construits dont l'entretien constant est nécessaire. En effet, la conservation du parc immobilier de la SIC à Douala doit être une priorité pour les autorités qui ont tendance à délaisser ce dernier et à abandonner son entretien au locataire. La conséquence de ce manque d'entretien est que les locaux des logements sociaux deviennent délabrés, insalubres, vieillissant, et manques de sécurité.<sup>28</sup>

Les agressions sont monnaie courante ici. Dans les couloirs, le soir, on marche avec prudence et la plupart du temps on se fait agresser par des personnes qui se font passer pour des résidents. Il a fallu renforcer les barreaux aux fenêtres et ajouter une porte en fer pour renforcer la sécurité dans nos maisons car souvent ils entrent par le balcon ou casse la porte. Nous ne nous sentons plus en sécurité. Les couloirs sont sombres et obscures. Pour ce qui est des aménagements tels que la tuyauterie, les canalisations et les espaces verts, aucune autorité ne prend plus la peine de les refaire ou de les réparer nous nous retrouvons obligés de dépenser ou de se mettre en collectif pour assurer la propreté. Finalement les logements « sociaux » qui coutent entre 32 000 et 35 000 sont loin d'être véritablement « sociaux ».<sup>29</sup>

Ainsi, le manque de suivi dans l'entretien du parc immobilier de la SIC à Douala facilite les reproches faites à la SIC dans la poursuite de ses prérogatives de départ. Toutefois, les renseignements recueillis auprès de la SIC à Douala font état du fait que tous les nouveaux locataires des produits SIC sont informés qu'ils leurs incombent de veiller à l'entretiens des locaux où ils logent. Des informations qui semblent contradictoires aux affirmations des locataires qui trouvent que cette responsabilité reviens uniquement à la SIC elle-même. Avant de penser à la construction de nouveaux logements, il est nécessaire de préserver ce qui a déjà été fait de peur de refaire à chaque fois les mêmes efforts en vain. Toutefois, rien ne peut se faire efficacement sans au préalable régler les difficultés foncières qui prévalent dans le domaine du logement.

---

<sup>27</sup> Anonyme, 32 ans, habitante Camps SIC-Kotto, entretiens réalisé à Douala le 04 Novembre 2021.

<sup>28</sup> Noupoue, 47 ans environs, habitante Camps SIC-Makèpè, entretien réalisé le 04 novembre 2021.

<sup>29</sup> Anonyme, 52 ans, habitante Camps SIC-Makèpè, entretien réalisé à Douala le 04 novembre 2021.

## **B- AMELIORATION DE LA REGLEMENTATION FONCIERE**

Le domaine foncier est un des plus difficiles à appréhender. C'est également le domaine qui fait le plus face à des défaillances de divers ordres. Sachant que le foncier est à la base de tout projet de développement, l'amélioration de ce secteur d'activité est primordiale. Elle devrait passer par la simplification des procédures et obligation de mise en valeur des terrains immatriculés.

### **1- Simplification de l'immatriculation parcellaire et des procédures d'obtention d'un titre foncier**

L'une des difficultés rencontrées par les populations des habitats précaires ou HS est le défaut d'immatriculation des parcelles sur lesquelles les logements sont construits. Ce défaut d'immatriculation peut être justifié par les procédures administratives trop coûteuses et longues que requiert ce procédé.<sup>30</sup> Une des réponses à ce problème serait de simplifier les procédures d'immatriculation. Simplifier les procédures revient à vulgariser ces dernières et à revoir les différentes étapes que comprennent ces procédés.

Une autre alternative serait de faire participer les populations. Elles peuvent fournir une partie des financements liées à l'immatriculation de leurs parcelles en collaboration avec les services administratifs en charge des procédures d'immatriculation que sont les sous-préfectures, services des affaires foncières, cadastre, mairies et sous-préfectures, entre autres. Toutefois, cette alternative reste peu envisageable au regard des coûts élevés des transactions d'immatriculation. En plus de cela, elle manque de précisions quant aux modalités de la dite collaboration.

En outre, la simplification des procédures d'obtention des titres fonciers peut être une des solutions pour faire face au phénomène d'habitats spontanés ou logements mal construits.<sup>31</sup> En effet, une des causes du « *squatting* » est la difficulté d'accès à un titre foncier. La facilitation des procédures administratives en termes de coût et de temps peut encourager les acquéreurs à accéder à une propriété foncière légale. Malgré la prédominance de la corruption et des abus de pouvoir dans ce domaine.

---

<sup>30</sup> Anonyme, 40 ans, propriétaire d'un TF à Douala PK21, entretien réalisé à Douala le 29 janvier 2022.

<sup>31</sup> A. Essaga, 50 ans, Urbaniste MAETUR, entretien réalisé à Yaoundé le 07 Octobre 2021.

En plus, le domaine des affaires foncières au Cameroun serait le deuxième secteur le plus corrompu après les finances, avec des doubles ventes de terrains, des magouilles dans l'établissement de TF et les arnaques dans les sous-préfectures.<sup>32</sup> L'amélioration des procédures d'obtention d'un TF passe donc par la dénonciation et l'éradication de la corruption dans ce secteur. Cette corruption fait prospérer les mauvaises pratiques et favorise l'accentuation des difficultés et des procédures foncières au Cameroun en général et à Douala en particulier.

## **2- Obligation de mise en valeur des lots immatriculés**

L'immatriculation des lots étant faite, une obligation de mise en valeur des terrains immatriculés, dans un délai déterminé doit être imposée. Cette mise en valeur des terres doit prendre en compte les règlements urbanistiques et d'occupation de l'espace prédéfinis par l'administration. Ainsi, les personnes en possession d'une immatriculation sont sommées de construire un logement décent avec des matériaux définitif afin de pallier au problème d'habitat précaire qui est un facteur visible de la crise de logement au sein de Douala. Les personnes qui, pour des raisons financières, ne pourront pas remplir ces conditions, sont appelées à procéder à des cessions à des tiers de leurs choix afin de remplir ces dernières.

La lutte contre la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier mérite l'implication active de tous les acteurs concernés. Il ne suffit pas de construire des logements pour prétendre vaincre ce mal, mais bien plus de le combattre à partir de ses origines. C'est dire qu'il est nécessaire dans cette lutte de ralentir la croissance démographique à Douala, en limitant l'exode rural et en délocalisant des industries pour fournir à d'autres centres urbains l'opportunité de se développer et d'employer leur population.

Mais aussi, de mener un travail de fond sur la corruption en milieu foncier, cause de nombreux désistements et découragements des populations à la recherche des meilleures conditions de logement. Toutefois, l'État ne devrait-il pas être un simple régulateur et laisser le champ d'action à des entités du secteur privée ? Est-ce qu'en se mouvant dans tous les secteurs d'activité l'État ne s'expose pas à un manque d'efficacité et d'efficience ? Ces questions permettent de convenir que l'auto-détermination des populations à travers des coopératives de

---

<sup>32</sup> [www.actucameroun.com/conac:voicilesecteurlepluscorrompuDuCameroun](http://www.actucameroun.com/conac:voicilesecteurlepluscorrompuDuCameroun) consulté le 26 Octobre 2021.



logements est à encourager, et une collaboration entre le secteur privé de logement et l'État doit être envisagée pour permettre à long terme de ralentir cette crise.

**CONCLUSION**

En Afrique, comme dans de nombreux autres continents les difficultés liées à l'accès au logement existent. Au Cameroun, les métropoles qui en souffrent le plus sont Yaoundé et Douala. Pour le cas particulier de Douala, ville portuaire et historique, ce qu'il est convenu de nommer ici « crise de logement » a pris place au fil du temps au point de constituer un fléau urbain. Il s'agit dans ce travail argumentaire de présenter le rôle des autorités administratives dans la résolution de la crise depuis 1952, date de création de la SIC, jusqu'en 2010 avec la pose de la première pierre de construction des logements dans le programmes des 10 000 logements sociaux et des 50 000 parcelles constructibles au Cameroun. Ainsi, l'analyse des origines de la crise de logement au Cameroun en général et à Douala en particulier a permis de constater que ce fléau, dynamique, a pris corps dès les projets d'urbanisation de Douala en 1914. À travers ces projets, les Doualas ont subi l'expropriation de leurs terres aux profits de la constitution d'une ville blanche. Une expropriation qui a laissé la voie à la naissance des habitats spontanés au sein des quartiers indigènes tels que New-Bell, New-Deido, qui avaient été créé pour servir de recasement à la population expropriée. Au fur et à mesure, les populations allogènes venus de l'intérieur du pays se sont installées au sein de ces quartiers, attirées par le développement des voies de communication et encouragées par les politiques foncières peu viables. Cette installation des populations allogènes au sein de l'agglomération a suscité l'instauration d'une ségrégation de l'espace qui s'est manifestée par la création d'une zone verte de séparation entre les quartiers dits Européens et ceux Africains. Le développement industrielle de Douala a aussi, fortement participé à attirer vers cette partie du pays des populations à la recherche des conditions de vie meilleures. C'est ainsi que la ville de 458 426 habitants en 1976, a doublé et triplé sa population au point d'atteindre 1 907 479 habitants en 2005. L'augmentation de la population à Douala a donné lieu aux difficultés de logements sans cesse croissants. Des difficultés, prises en compte par les autorités administratives qui ont créé des institutions en faveur de la gestion de la crise telle que la Société Immobilière du Cameroun créé dans le but de loger les fonctionnaires. Elle a à ce jour construit plus de 5 000 logements dans la ville de Douala réparties dans plusieurs sites. La MAETUR et le CFC créés en 1977 prêtent main forte à la SIC. Chacun suivant son rôle a participé à l'amélioration des conditions de logements des citoyens. C'est ainsi que la MAETUR a aménagé et Lotti de nombreux terrains pour la construction des logements et la vente. Pour ce qui est du CFC, banque du logement par excellence au Cameroun, son rôle principal est perceptible à travers l'octroi de prêts et crédits aux différentes institutions en charge du logement. À côté de ce rôle, elle participe aussi à lutter contre la crise de logement en accordant plusieurs catégories de prêts aux particuliers et

individus qui en font la demande et selon des critères prédéfinis. Le CFC a donc permis à de nombreux citoyens d'avoir accès à des crédits immobiliers et de bénéficier des moyens nécessaires pour se loger. Ajouté à ces instruments, les autorités administratives ont créé des Ministères en charge de l'habitat qui se sont succédés au fil des années. Du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des Domaines en 1972, en passant par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat en 1982, du Ministère de la Ville en 1997, jusqu'au Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat en 2004, de nombreuses stratégies ont permis d'élaborer au sein de ces ministères des politiques en faveur de l'amélioration de l'habitat au Cameroun. Au titre de ces stratégies, se situent en bonne place les politiques de développement urbains et les politiques de logements. Ces politiques ont pour objectifs d'améliorer le paysage urbain de Douala à travers la restructuration des quartiers d'habitats spontanés, les plans directeurs d'urbanisme et les plans de développement locaux. Ces stratégies ont eu pour conséquence l'aménagement de nouvelles zones constructibles telles que cela a été fait à Nylon, la réglementation de l'occupation du sol en milieu urbain afin de lutter contre l'étalement urbains et les bidonvilles, manifestations concrète de la crise de logement. Malgré les efforts jumelés consentis par ces derniers dans la résorption des problèmes liés au logement à Douala, de nombreuses failles ont pu être constatés au niveau des dysfonctionnements administratifs avec le laxisme des pouvoirs publics qui laissent ou semblent être désintéressés au vue l'occupation anarchique de la ville par les populations qui s'installent grâce au « *squatting* ». Mais aussi, ces dysfonctionnements administratifs sont en grande partie dus aux lourdeurs administratives qui rendent les procédures d'acquisition foncières lourdes, coûteuses et longues pour des populations à faibles revenus, qui sont les plus concernées par la crise de logement. Au niveau des difficultés liées au bon déroulement des politiques de développement instaurés, les crises économiques ont entraînés des difficultés de financement au sein des structures en charge de l'Habitat et du logement. En effet, entamé par la crise de la décennie 1980-1990, l'État cesse d'autofinancer les loyers des logements sociaux des fonctionnaires. Au même moment, le CFC cesse d'emmètre des crédits à l'endroit des structures étatiques et de certains individus qui confrontés à la baisse des salaires ne sont plus capable de rembourser leurs prêts. La SIC quant à elle cesse toutes activités de construction des logements dès 1990. Au sein des différentes administrations des malversations administratives à répétitions telles que la corruption, le clientélisme, l'abus de pouvoir, freinent les efforts des autorités administratives dans la lutte contre la crise de logement. Au sein des ministères, les problèmes liées à la continuité des projets d'une administration à une autre et la disparité des responsabilités entachent le suivit et laisse

apparaître l'inefficacité des politiques élaborées. Au regard de ces différentes failles, il serait peut être judicieux de songer à une nouvelle gestion de la crise de logement à Douala qui prend en compte l'encadrement des mouvements migratoires afin de limité la croissance démographique et redynamiser les zones rurales. L'encouragement des initiatives en faveurs du logement tel que la création des coopératives de logement qui fonctionnent avec un système de mise en commun des réseaux et d'obligation de construire est utile. Mais aussi, en favorisant l'autodétermination immobilière, donc créer un cadre légal avantageux pour les individus souhaitant se lancer dans la promotion immobilière à petit prix ; car l'état ne peut pas loger tout le monde, et les logements du secteur privé sont assez chères pour les populations à faibles revenus. Il s'agit aussi de favoriser le développement de nouvelles stratégies, d'améliorer et de simplifier les procédures d'obtention des titres fonciers et de la règlementation foncière. Cette amélioration passe par l'autonomisation et la numérisation des procédures pour diminuer les problèmes liées à la corruption. Au sein des structures telles que la SIC, l'accent doit être mis sur la préservation du Parc immobilier existant avant tout projet de construction de nouveaux logements. Aussi, une inspection rigoureuse de l'octroi des logements sociaux à Douala en particulier, doit être faite pour lutter contre le clientélisme et les malversations dans le domaine.

## **BIBLIOGRAPHIE**

## 1- OUVRAGES

- Banque Internationale pour la Reconstitution et le Développement, *Situation et perspectives économiques de la République du Cameroun*, Volume V, département d'Afrique de l'Ouest, 1970.
- Beaud M., *L'art de la thèse, comment préparer et rédiger un mémoire de Master, une Thèse, ou tout autre travail universitaire à l'ère du net*, Paris, La découverte, 2006.
- Bisseck P., *Habitat et démocratisation au Cameroun*, Paris, Karthala, 1994.
- Ela J. M., *La ville en Afrique Noire*, Paris, Éditions Karthala, 1983.
- Gouellain R., *Douala ville et histoire*, Paris, Institut d'Ethnologie, 1975.
- Département d'Histoire Université de Yaoundé I, *Guide méthodologique pour la rédaction des thèses, mémoires, ouvrages et articles*, Yaoundé, CEPER, 2006.
- J. Morand-Deville, *Droit de l'Urbanisme*, Paris, Ed ESTEM, 1996.
- Le Vine V. T., *Cameroun, du mandat à l'indépendance*, Paris, Présence Africaine, 1984.
- Mainet G., *Douala croissance et servitude*, Paris, l'Harmattan, 1986.
- Mainet G., *Douala, ville principale du Cameroun*, Yaoundé, ORSTOM, 1981.
- Nghoh V. J., *Le Cameroun de 1884 à nos jours (2018), histoire d'un peuple*, Limbe, Desing House Limbe, 2019.
- ORSTOM, *L'habitat au Cameroun*, Paris, ORSTOM, 1952.

## 2- THESES

- Mbouombouo P., « Habitat et dynamiques urbaines à Yaoundé », Thèse de Doctorat/PhD en Sociologie, Université de Yaoundé I, 2008.
- Nsegbè A., « Analyse géographique des pressions environnementales résultantes de l'urbanisation du littoral Camerounais : cas de Douala et Kribi », Thèse de Doctorat/PhD en Géographie, Université de Yaoundé I, 2011.

### 3- MEMOIRES

- Edzogo L., « Urbanisation et amélioration du paysage urbain dans les grandes villes au Cameroun : le cas de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Territoires des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) à Yaoundé, 1977-2000 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2006.
- Mfonte I., « Les politiques de financements au Cameroun : des projets de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) au programme du Crédit Foncier du Cameroun (CFC) 1952-2010 », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2014.
- Ngansom E. L., « variabilité pluviométrique et vulnérabilité des populations de Douala aux inondations : le cas du bassin versant de la Besséké (Bonabérie-Douala) », mémoire de Master en Géographie, Université de Yaoundé I, 2013.
- Tchoffo F., « Contribution à l'amélioration de l'assainissement des quartiers d'habitat anarchique : cas des quartiers New-Bell Bassa et New-Bell Funkel à Douala », mémoire de Master professionnel en Géographie, Université de Yaoundé I, 2012.
- Tsemo A., « Le quartier New-Deido à Douala, étude géographique », DES en Géographie, Université Fédéral du Cameroun, 1972.
- Zoua., R. N. « La Société Immobilière du Cameroun et le problème de logement social à Yaoundé, 1952-2009 : approche historique », mémoire de Master en Histoire, Université de Yaoundé I, 2011.

### 4- ARTICLES

- Haeringer P., « Propriété foncière et politiques urbaines à Douala » article on line <https://www.persee.fr>
- M. Vincent, « urbanisation et développement au Cameroun », *Revue Tiers monde*, Tome 25, N°98, 1984, pp427-436.
- Pettang C., « L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun », *Cahier des Sciences Humaines*, N°31, 1995, pp883-903.



- Tchumtchoua E., « cheminots, syndicalisme et nationalisme au Cameroun sous-administration française (1946-1960) : une histoire à écrire », *Africana Studia*, N°28, 2017, pp169-186.

#### **5- RAPPORT, DECRET ET ARRETE**

- Arrêté promulguant le décret du 12 janvier 1968 portant organisation du régime des terres domaniales au Cameroun.
- Banque Camerounaise de Développement, Rapport financier 1968/1969.
- BUCREP, Rapports de présentation des résultats définitifs du 3eme RGP, BUCREP, 2010.
- Décret du 21 juillet 1932 instituant au Cameroun le régime de l'immatriculation (arrêté de promulgation du 29 mars 1934)

#### **6- DICTIONNAIRE**

- *Grand Larousse Universel*, Tome 2, Paris, Larousse, 1993.
- *Grand Larousse Universel*, Tome 5, Paris, Larousse, 1993
- *LeRobert de Poche*, Paris, dictionnaires Le Robert-Sejer, 2008.

#### **7- JOURNAUX**

- *International News Bi Hebdo*, N°144 du Lundi 25 Novembre 1991.
- *International News Bi Hebdo*, N°173 du Mardi 23 juin 1992.
- *Dikalo*, N°40 du Lundi 21 septembre 1992.

#### **8- SOURCES NUMERIQUES**

<http://www.minhdu.gov.cm>

Site internet de la SAD [www.sad-cameroun.cm](http://www.sad-cameroun.cm) consulté le 16 février 2022

Site internet de la SIC. [www.sic.cm](http://www.sic.cm)

Site internet de Shelter Afrique [www.shelterafrique.org](http://www.shelterafrique.org)

Site internet du CFC [www.creditfoncier.cm/22-synopsis](http://www.creditfoncier.cm/22-synopsis).

[www.actucameroun.com/conac:voicilesecteurlepluscorrompuduCameroun](http://www.actucameroun.com/conac:voicilesecteurlepluscorrompuduCameroun)

[www.camerountribune.cm/shelter\\_Afrique\\_quatre\\_decennies\\_d'investissement\\_dans\\_le\\_logement](http://www.camerountribune.cm/shelter_Afrique_quatre_decennies_d'investissement_dans_le_logement) par Jean Francis.

[www.camimo.com/textes-relatifs-au-regime-foncier-del'immatriculation](http://www.camimo.com/textes-relatifs-au-regime-foncier-del'immatriculation) consulté le 30 janvier 2022.

[www.Horlogeparlante.com/coordonnées-geographique-de-Douala](http://www.Horlogeparlante.com/coordonnées-geographique-de-Douala)

[www.journals.openedition.org/restructuration\\_urbaine\\_et\\_recomposition\\_paysagère](http://www.journals.openedition.org/restructuration_urbaine_et_recomposition_paysagère)

[www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946](http://www.legifrance.gouv.fr/Loi-n°46-860-du-30-avril-1946)

[www.maetur-cameroun.com](http://www.maetur-cameroun.com)

[www.maetur-cameroun.com/lamaeturd'hier](http://www.maetur-cameroun.com/lamaeturd'hier)

[www.osidimbea.cm/institutions/MAETUR](http://www.osidimbea.cm/institutions/MAETUR)

[www.osidimbea.cm/institutions/MINHDU](http://www.osidimbea.cm/institutions/MINHDU)

[www.osidimbea.cm/Société-Immobilière-du-Cameroun-SIC](http://www.osidimbea.cm/Société-Immobilière-du-Cameroun-SIC)

[www.osidimbea.com/historiqueMINHDU](http://www.osidimbea.com/historiqueMINHDU)

[www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme](http://www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme)

[www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme](http://www.osidimbea.com/historique-ministère-de-l'habitat-et-l'urbanisme)

[www.rnhc.assoal.org](http://www.rnhc.assoal.org)

<https://www.camerlex.com/les-normes-dhabitat-social-8793>

## 9- ARCHIVES

### - Archives MINHDU (AM)

A.M, Arrêté N°0009/E/2/MINHDU du 21 Août 2008.

A.M, PRO 1501, Proposition pour une stratégie nationale de promotion et de financement du logement social au Cameroun, Yaoundé, 2010.

AM, 1116, Douala Nord, plan programme d'aménagement, rapport technique, MAETUR, 1982,

AM, 1134, Stratégie nationale de financement du logement social document 1 état des lieux et diagnostic du financement du logement social au Cameroun, MINDUH, 2010.

AM, 1139, Les états généraux de l'habitat au Cameroun, étude de factibilité, Douala, MINUH, 1985.

AM, 1441, Cameroun Plan Directeur Local de la zone du Centre, MINUH, 1985.

AM, 1553, Rapport de la réunion régional sur les problèmes techniques et sociaux de l'urbanisation (en particulier le financement du logement), Addis-Abeba, CES, 1969.

AM, 1597, Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun, document 3 : plan d'action prioritaires et dispositifs de mise en œuvre et de suivi-évaluation, Yaoundé, MINH DU, 2010.

AM, 446 DOU-O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des Missions d'Urbanisme et d'Habitat, 1973.

AM, 762 SCE, Boulevard périphérique de Douala : étude de trafic, MINEH, 1975.

AM, 839, La triennale des habitants, Maroua, Réseau National des Habitants du Cameroun, 2005.

AM, 937, Acte de la troisième Édition de la triennale des habitants, Yaoundé, RNHC, 2010.

AM, 960 MAI-D, Douala ville principale du Cameroun, 1988.

AM, BAN 1602 P, Projet de développement urbain du Cameroun, MINUH, 1980.

AM, DOU 158 M, Douala ville principale du Cameroun, Douala, et ses problèmes, 1988.

AM, DOU 446 O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat, 1973.

AM, DOU 446 O, Douala livre blanc, Paris, Secrétariat des missions d'urbanisme et d'habitat, 1973.

AM, Enquête budget-consommation à Douala, Office National de la Recherche scientifique et Technique, 1992.

AM, ETU 1494, Organisation des Nations Unies pour le Développement Industrielle, Étude sectorielle 34x, 35x et 41x des équipements sociaux et logements au Cameroun, Volume II, 1987.

AM, ETU 1582, Etude des matériaux de construction en Afrique, Cameroun, Shelter Afrique, 1989.

AM, ETU 880 E, Étude « eau et assainissement du SDAU de Douala » rapport de Deuxième phase, Bureau de l'Urbanisme et de l'Habitat, 1983.

AM, ETU194, Etude sur l'évaluation et la promotion des recettes propres des communes urbaines d'arrondissement, Mairie de Douala 1<sup>er</sup>, 1989.

AM, LOU 967 P, PDL (Plan directeur local) de la zone Douala ouest, règlement d'urbanisme, MINUH, 1986.

AM, MAI 960 D, Douala ville principale du Cameroun, chapitre II, 1988.

AM, MEC 196 H, mécanisme de financement de l'urbanisation préparation d'une opération-test à Douala, Ministère de la Coopération et du Développement, 1991.

AM, MEC 711 F, Mécanismes de financement de l'urbanisation, préparation d'une opération test à Douala rapport de mission, 1988.

AM, MEC1177, Mécanisme de financement du développement urbain, principes généraux et étude de cas au Cameroun, Paris, Ministère de la Coopération et du Développement, 1989.

AM, MIN 1650 P, Proposition d'une politique de l'habitat, rapport de synthèse, Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et des Domaines, 1974.

AM, PLA 79 M, IV plan quinquennal de développement économique social et culturel 1976-1981, Ministère de l'Économie et du Plan.

AM, PRO 1501, Proposition pour une stratégie nationale de promotion et de financement du logement social au Cameroun, Yaoundé, 2010.

AM, PRO 773P, Synthèse des observations de l'administration, MINUH, 1980.

AM, PRO1148, Projet de développement urbain à Douala, étude de factibilité pour l'établissement d'un projet de drainage, MINUH, Douala, 1985.

AM, PRO1183, Projet de développement urbain : Yaoundé-Douala étude de factibilité, MINUH, 1988.

AM, PRO149 S, Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Douala, rapport justificatif et cartes, MINUH, 1983.

AM, Rapport de mission direction de l'architecture et de l'habitat, SDEP, 1991.

AM, SCE 1558 P, Plan directeur local de la zone Est de Douala, MINUH, 1984.

AM, UR 966, Résumé projet d'aménagement et de restructuration de la zone Nylon, MINUH, 1988.

AM., Prop773, Synthèse des observations de l'administration, MINUH, 1980.

Décret N°2012/384 du 14 septembre 2012 portant organisation du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain, article 1 alinéa 2.

AM, 980, Déclaration d'Istanbul et le programme pour l'habitat, Habitat II, Istanbul, 1996.

A.M., 1134 Ex1, Stratégie nationale de financement du logement social document 2 : choix stratégiques, MINDUH, 2010.

- **Archives IFORD (AI)**

AI, *7 millions et demi en 1976, 10 millions et demi d'habitants en 1987*, Yaoundé, SOPECAM, 1987.

AI, *Deuxième recensement général de la population et de l'habitat du Cameroun*, volume II, Tome 12, villes de Douala et de Yaoundé, Yaoundé, 1993.

Ministère de l'Économie et du Plan, *Principaux résultats du recensement général de la population et de l'habitat d'Avril 1976*, Yaoundé, AGACAM, 1978.

- **Archives MAETUR (AMA)**

AMA, Contrat de performance entre l'État camerounais et la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, 1991.

AMA, Correspondance administrative de la MAETUR adressé au Premier Ministre en date du 25 Juin 2001.

AMA, Décret n°77-193 du 23 juin 1977 portant création de la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, Journal Officiel de la République Unie du Cameroun, 1<sup>er</sup> juillet 1977.

## 10- SOURCES ORALES

N°	Nom(s) et Prenom(s)	Age	Qualité	Lieu et date de l'entretien
1	Anonyme	52 ans	Ancien ingénieur de projets à la MAETUR de Douala	Douala, le 17 septembre 2021
2	Anonyme	40 ans	Promoteur immobilier	Yaoundé le 29 mai 2021
3	Anonyme	environ 36 ans	Cadre MINH DU-Littoral	Douala le 11 Octobre 2021
4	Anonyme	40 ans	Propriétaire d'un TF à Douala PK21	Douala le 29 Janvier 2022
5	Anonyme	32 ans	Habitante Camps SIC- Kotto	Douala le 04 Novembre 2021
6	Anonyme	52 ans	Habitante Camps SIC- Makèpè	Douala le 04 novembre 2021
7	Bidjeck Dguidjol B. M.	32 ans	Habitant cité des palmiers	Douala le 24 mars 2022
8	Donfouet L.	50 ans	Chef Service Administratif et Financier SIC-Douala	Douala le 17 janvier 2022
9	Engo J.	52 ans	Personnel MINDCAF- Douala	Douala le 14 janvier 2022
10	Essaga A.	50 ans	Urbaniste MAETUR	Yaoundé le 07 Octobre 2021
11	Etoundi Messi Manga G.	72 ans	Habitante camps SIC- Makèpè	Douala le 04 novembre 2021
12	Fadimatou	38 ans	chargée du Patrimoine de la SIC à Douala	Douala, le 19 Janvier 2022
13	Mboma H.	36 ans	Ingénieur en Génie Civil MAETUR-Douala	Douala, 19 janvier 2022

14	Ngadehi D.	43 ans	Chef Service de la documentation au MINHDU	Yaoundé, le 17 février 2021
15	Ngon A. G.	45 ans	Habitant New-Bell	Douala, le 20 janvier 2022
16	Njembele Ekwe S. E.	54 ans	Habitant New-Bell École Publique	Douala le 20 janvier 2022
17	Noupoue	47 ans	Habitante Camps SIC-Makèpè	Douala, le 04 novembre 2021
18	Ossima A.	24 ans	Habitant Cité des Palmiers	Douala, le 24 mars 2022
19	Owonde F.	48 ans	Habitant New-Bell	Douala, le 20 janvier 2022
20	Tchumo G.	62 ans	Ancien chef de Bloc New-Bell Ngangè	Douala, le 20 janvier 2022
21	Yabala F.	35 ans	Ingénieur en Génie Civil MAETUR-Douala	Douala, le 19 janvier 2022
22	Youmbi M. W.	33 ans	Habitant New-Bell	Douala, le 20 janvier 2022



## **ANNEXES**

## ANNEXE 1

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX-TRAVAIL-PATRIE

UNIVERSITÉ DE YAOUNDÉ I

FACULTE DES ARTS, LETTRES ET  
SCIENCES HUMAINES

DÉPARTEMENT D'HISTOIRE



REPUBLIC OF CAMEROON

PEACE-WORK-FATHERLAND

THE UNIVERSITY OF YAOUNDE I

FACULTY OF ARTS, LETTERS AND  
SOCIAL SCIENCES

DEPARTMENT OF HISTORY

Siège : Bâtiment Annexe FALSII-UYI, à côté AUF

### ATTESTATION DE RECHERCHE

Je soussigné, professeur **Edouard BOKAGNE BETOBO**, Chef de Département d'Histoire de la Faculté des Arts, Lettres et Sciences Humaines de l'Université de Yaoundé I, atteste que l'étudiante **NGO GWOGON Joséphine Tatiana**, matricule **14C947**, est inscrit en Master II dans ledit Département, option Histoire Economique et Sociale. Elle mène, sous la direction du **Pr Gabriel Maxime DONG MOUGNOL** (Maître de conférences), un travail universitaire sur le thème : « **Autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952-2010)** ».

Nous la recommandons aux responsables des administrations, des Centres de documentations, d'Archives et toutes autres Institutions nationales ou internationales, en vue de lui faciliter la recherche.

**En foi de quoi, la présente attestation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

Fait à Yaoundé le 25 JAN 2021

Le Chef de Département



ANNEXE 2

REPUBLIQUE DU CAMEROUN  
PAIX – TRAVAIL – PATRIE  
MINISTRE DE L'HABITAT ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN  
SECRETARIAT GENERAL  
SOUS-DIRECTION DE LA DOCUMENTATION  
ET DES ARCHIVES

REPUBLIC OF CAMEROON  
PEACE – WORK – FATHERLAND  
MINISTRY OF HOUSING AND URBAN  
DEVELOPMENT  
SECRETARIAT GENERAL

N° 00013 /AAA/MINHDU/SG/SDDA

Yaoundé, le 26 FEV 2021

**AUTORISATION D'ACCES AUX ARCHIVES**

Je soussigné, Madame COURTES née KETCHA Célestine, Ministre de l'Habitat et du Développement Urbain, autorise Mademoiselle NGO GWOGON Joséphine Tatiana, étudiante en Master II d'Histoire à l'Université de Yaoundé I à accéder aux archives du MINH DU (sous l'encadrement du Sous-Directeur de la Documentation et des Archives) et à recueillir des informations auprès de toutes ses structures travaillant dans le domaine du logement (SETAT, DHSPI, DRMINH DU Littoral et DDMINH DU Wouri) dans le cadre de la rédaction de son mémoire dont le thème porte sur : « Autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952 – 2010) ».

En foi de quoi, la présente autorisation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. /-

Fait à Yaoundé, le 26 FEV 2021

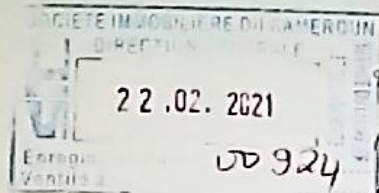


*Courtes née Ketcha Célestine*

ANNEXE 3

**NGO GWOGON Joséphine Tatiana**  
**Yaoundé-Ngoa Ekelle**  
**Email : [gwogon.tatiana@gmail.com](mailto:gwogon.tatiana@gmail.com)**  
**Tel : 691180046/653183719**

Yaoundé le 22 février 2021



A  
**MONSIEUR AHMADOU SARDAOUNA**  
**DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SOCIÉTÉ**  
**IMMOBILIÈRE DU CAMEROUN**  
DG / DRH

**Objet : demande d'autorisation d'accès aux archives et aux sources orales de la SIC dans le cadre de la rédaction d'un mémoire en Histoire**

Monsieur le Directeur Général,

Qu'il nous soit permis ici de vous présenter notre très haute considération. Jeune étudiante inscrite en Master deuxième année à l'Université de Yaoundé I option Histoire Economique et Sociale, nous sollicitons votre accord pour la consultation des archives et l'accès aux sources orales de l'auguste institution que vous dirigez.

En effet, nous étant intéressé aux sciences sociales, notre inscription en Master nous a donné l'opportunité de travailler en profondeur sur un sujet de notre choix ; c'est dans ce cadre que ce choix s'est porté sur « la crise de logement au Cameroun », notamment sur la problématique de la gestion de cette crise par les autorités administratives. Ainsi, avons-nous choisi de mener une recherche approfondie sur le thème « **autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952-2010)** ». Vue le champ de recherche qui porte sur le logement et la période temporelle qui débute avec la création de SIC en 1952, nous vous prions humblement de nous permettre d'accéder à vos archives, et personnes sources afin de mener à bien le travail scientifique que nous ambitionnons d'effectuer, ceci dans le but de présenter les actions administratives en faveur de la résorption de ce phénomène de plus en plus grandissant au sein de nos grandes villes.

Nous vous assurons de notre entière disposition quant à vos modalités d'accès, et vous supplions de bien vouloir mettre à notre disposition toutes informations non-confidentielles pouvant nous être utile.

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, monsieur le Directeur Général, l'expression de notre très haute considération.

**Pièces jointes :**

- photocopie d'Attestation de recherche
- Photocopie CNI
- photocopie carte d'étudiant

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. SarDAOUNA', written over a horizontal line.

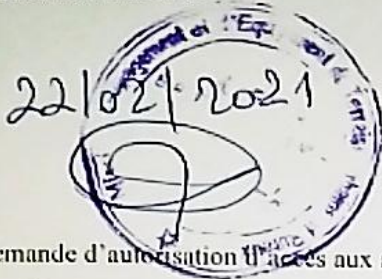
## ANNEXE 4

**NGO GWOGON Joséphine Tatiana**  
**Yaoundé-Ngon Ekelle**  
**Email : [gwoгон.tatiana@gmail.com](mailto:gwoгон.tatiana@gmail.com)**  
**Tel : 691180046/653183719**

**Yaoundé le 22 février 2021**

**A**

**MONSIEUR LOUIS ROGER MANGA**  
**DIRECTEUR GENERAL DE LA MISSION**  
**D'AMMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES**  
**TERRAINS URBAINS ET RURAUX**



**Objet : demande d'autorisation d'accès aux archives et sources orales de la MAETUR dans le cadre de la rédaction d'un mémoire en Histoire.**

Monsieur le Directeur Général,

Qu'il nous soit permis ici de vous présenter notre très haute considération. Jeune étudiante inscrite en Master deuxième année à l'Université de Yaoundé I option Histoire Economique et Sociale, nous sollicitons votre accord pour la consultation des archives et la collecte des sources orales de l'auguste institution que vous dirigez.

En effet, étant intéressé aux sciences sociales, notre inscription en Master nous a donné l'opportunité de travailler en profondeur sur un sujet de notre choix, c'est dans ce cadre que ce choix s'est porté sur « la crise de logement au Cameroun » notamment sur la problématique de la gestion de cette crise par les autorités administratives. Ainsi, avons-nous choisi de mener une recherche approfondie sur le thème « autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952-2010) ». Vue le champ de recherche qui porte sur le logement et l'aménagement du territoire, nous vous prions humblement de nous permettre d'accéder à vos archives, ainsi que la possibilité de récolter auprès des personnes sources toutes informations utiles afin de mener à bien le travail scientifique que nous ambitionnons d'effectuer, ceci dans le but de présenter les actions administratives en faveur de la résorption de ce phénomène de plus en plus grandissant au sein de nos grandes villes.

Nous vous assurons de notre entière disposition quant à vos modalités d'accès, et vous supplions de bien vouloir mettre à notre disposition toutes informations non-confidentielles pouvant nous être utile.

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, monsieur le Directeur Général, l'expression de notre très haute considération.

**Pièces jointes :**

- photocopie d'Attestation de recherche
- photocopie CNI
- photocopie carte d'étudiant

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GWOAGON', written over a horizontal line.

## ANNEXE 5

**NGO GWOGON Joséphine Tatiana**  
**Yaoundé-Ngoa Ekelle**  
**Email : [gwogon.tatiana@gmail.com](mailto:gwogon.tatiana@gmail.com)**  
**Tel : 691180046/653183719**

**Yaoundé 22 février 2021**

**A**

**MONSIEUR JEAN PAUL MISSI**  
**DIRECTEUR GENERAL DU CREDIT FONCIER**  
**DU CAMEROUN**

**Objet :** demande d'autorisation d'accès aux archives et sources orales de la CFC, dans le cadre de la rédaction d'un mémoire en Histoire



Monsieur le Directeur Général,

Qu'il nous soit permis ici de vous présenter notre très haute considération. Jeune étudiante inscrite en Master deuxième année à l'Université de Yaoundé l'option Histoire Economique et Sociale, nous sollicitons votre accord pour la consultation des archives et l'interviews des personnes sources de l'auguste institution que vous dirigez.

En effet, étant intéressé aux sciences sociales, notre inscription en Master nous a donné l'opportunité de travailler en profondeur sur un sujet de notre choix, c'est dans ce cadre que ce choix s'est porté sur « la crise de logement au Cameroun » notamment sur la problématique de la gestion de cette crise par les autorités administratives. Ainsi, avons-nous choisi de mener une recherche approfondie sur le thème « autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952-2010) ». Vue le champ de recherche qui porte sur le logement, il est indéniable que le cadre foncier y est fortement sollicité. Nous vous prions humblement de nous permettre d'accéder à vos archives et sources orales afin de mener à bien le travail scientifique que nous ambitionnons d'effectuer, ceci dans le but de présenter les actions administratives en faveur de la résorption de ce phénomène de plus en plus grandissant au sein de nos grandes villes.

Nous vous assurons de notre entière disposition quant à vos modalités d'accès, et vous supplions de bien vouloir mettre à notre disposition toutes informations non-confidentielles pouvant nous être utile.

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, monsieur le Directeur Général, l'expression de notre très haute considération.

**Pièces jointes :**

- copie d'Attestation de recherche
- Photocopie CNI
- photocopie carte d'étudiant

## ANNEXE 6

Yaoundé le 12 février 2021

NGO GWOGON Joséphine Tatiana  
Yaoundé-Ngon Ekelle  
Email : [gwoгон.tatiana@gmail.com](mailto:gwoгон.tatiana@gmail.com)  
Tel : 691180046/653183719

A

MADAME LE MINISTRE DE  
L'HABITAT ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN

Objet : demande d'autorisation d'accès aux archives et sources orales du MINHDU dans le cadre de la rédaction de mon mémoire en Histoire

Madame le Ministre,

Jeune étudiante inscrite en Master deuxième année à l'Université de Yaoundé I option Histoire Economique et Sociale, nous sollicitons votre accord pour la consultation des archives et l'accès aux sources orales de l'auguste institution que vous dirigez.

En effet, étant intéressé par les sciences sociales, notre inscription en Master a donné l'opportunité de travailler en profondeur sur un sujet de notre choix, c'est donc dans ce cadre que ce choix s'est porté sur « la crise de logement au Cameroun » notamment sur la problématique de la gestion de cette crise par les autorités administratives. Ainsi, avons-nous choisis de mener une recherche approfondie sur le thème « autorités administratives et gestion de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala (1952-2010) », vu le champ de recherche qui porte sur l'habitat et l'urbanisme, nous vous prions humblement de nous permettre d'accéder à vos archives et de pouvoir interviewer certaines personnes sources, à fin de mener à bien le travail scientifique que nous ambitionnons d'effectuer, ceci dans le but de présenter les actions administratives en faveur de la résorption de ce phénomène de plus en plus grandissant au sein de nos grandes villes.

Nous vous assurons de notre entière disposition quant à vos modalités d'accès, et vous supplions de bien vouloir mettre à notre disposition toutes informations non-confidentielles pouvant nous être utiles.

Dans l'attente d'une suite favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, Madame le Ministre, l'expression de notre très haute considération

Pièces jointes :

- Photocopie CNI
- photocopie d'Attestation de recherche
- photocopie de la carte d'étudiante

MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DU  
DEVELOPPEMENT URBAIN

Secrétariat Général

Sous-Direction de l'Accueil du Citoyen et de Liaison

Service de l'Accueil et de l'Orientation

Arrivée le

19 02 21

S/N°

SHD

## ANNEXE 7

### QUESTIONNAIRE HABITANTS NEW-BELL

- 1- Identification de l'informateur
- 2- Depuis combien de temps résidez-vous à New-Bell ?
- 3- Comment avez-vous procédé pour avoir un logement dans ce quartier ?
- 4- Êtes-vous propriétaire du terrain sur lequel vous êtes installé ?
- 5- New-Bell est l'un des quartiers les plus densément peuplés de Douala, selon vous qu'est-ce qui pourrait justifier cela ?
- 6- Quels sont les métiers les plus couramment pratiqués par les populations de New-Bell ?
- 7- Avez-vous déjà fait l'objet d'un déguerpissement ?
- 8- L'État camerounais participe-t-il à l'amélioration des conditions de logements à News-Bell ?
- 9- Comment l'installation des populations se fait-elle à New-Bell ?
- 10- Que pensez-vous que l'on puisse faire pour améliorer la situation ou les difficultés auxquelles font face les habitants de New-Bell dans le domaine du logement ?



## ANNEXE 8

### QUESTIONNAIRE FONCTIONNAIRE SIC-DOUALA

- 1- Identification de l'informateur
- 2- Quels sont les objectifs et missions de la SIC ?
- 3- Comment se fait l'acquisition d'un logement à la SIC ?
- 4- Quelle est le total des logements construits par la SIC à Douala depuis sa création ?
- 5- Quelles sont les parties prenantes avec lesquelles la SIC collabore dans l'exécution de ses objectifs et missions ?
- 6- Quelle est la variabilité des prix des logements SIC ?
- 7- D'où émanent les financements des projets SIC ?
- 8- Combien de prêts le CFC a accordés à la SIC depuis sa création ?
- 9- Quels sont les projets financés par ces prêts ?
- 10- La SIC collabore-t-elle avec le secteur immobilier privé ?
- 11- Pourquoi la SIC diminue ses activités en 1990 ?
- 12- Quelles ont été les conséquences de cette décisions pour la SIC ?
- 13- En 1994, la SIC décide de baisser les prix des loyers des produits SIC. Quelles en est la/ou les raison(s) ?
- 14- Les bails sont-ils renouvelables ? Si oui, quelles sont les conditions pour les renouveler ?

## ANNEXE 9

### QUESTIONNAIRE PERSONNEL MINH DU

#### Identification de l'informateur

Nom et Prénom : \_\_\_\_\_  
(Facultatif)

Fonction : \_\_\_\_\_

Âges : \_\_\_\_\_

- 1- Depuis combien de temps occupez-vous cette fonction ?
- 2- Pouvez-vous dire que Douala souffre d'une crise de logement ?
- 3- Quelles sont les stratégies mises en place dans le secteur du logement au Cameroun en général et à Douala en particulier par le MINH DU ?
- 4- Qu'est-ce qu'un Plan Directeur Local? Combien de PDL ont été implanté à Douala ?
- 5- Qu'est-ce qu'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ? Comment a-t-il été implanté à Douala ?
- 6- En quoi consiste la politique de l'habitat concertée ?
- 7- L'État collabore-t-il avec les collectivités locales (collectivités coutumières et commune d'arrondissement) dans la résorption de la crise de logement ?
- 8- Le secteur immobilier privé loge environ 80% de la population urbaine à Douala, l'État collabore-t-il avec ce secteur ? si Oui comment ? Si Non pourquoi ?
- 9- Le concept de « triennale des habitants » vise quel objectif ?
- 10- L'État Camerounais a décidé en 2010 de la construction de 10 000 logements et de l'aménagement de 50 000 parcelles de terres constructives pour les villes de Douala et de Yaoundé ; où en sont les travaux, pour ce qui est de Douala ?
- 11- Quelles sont les entraves au bon fonctionnement des activités du MINH DU dans le secteur du logement au Cameroun en général et à Douala en particulier ?
- 12- Selon vous quelles sont les améliorations que les pouvoirs publics peuvent mettre sur pied pour résorber cette crise ?

## ANNEXE 10

### QUESTIONNAIRE PERSONNEL MAETUR

Le présent questionnaire porte sur une enquête de terrain en vue de la collecte des données dans le cadre des travaux du Mémoire de master en Histoire de **TATIANA JOSEPHINE NGO GWOGON**, étudiante à l'Université de Yaoundé I sur le thème « **Autorités administratives et gestions de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala 1952-2010** ». Les informations collectées au cours de cette enquête ne seront en aucun cas utilisées en dehors de la présente étude.

**Objectif :** établir le rôle de la MAETUR dans la gestion de la crise de logement au Cameroun en générale et à Douala en particulier.

1- Nom et Prénom (s) de l'informateur :

---

2- Profession : \_\_\_\_\_

3- Depuis combien de temps occupez-vous ce poste ? \_\_\_\_\_ ans

4- Pouvez-vous faire un historique de l'entreprise ?

---

---

---

---

5- Quel est l'apport de la MAETUR dans l'accès au logement au Cameroun ?

---

---

---

6- Y-a-t-il une politique de l'habitat mise en place par l'administration ? Oui  Non

7- Laquelle ? En quoi consiste-t-elle ?

---

---

8- Pour ce qui est de la ville de Douala, quelles sont les activités qui sont menées par la MAETUR ?

---

---

**9-** Quels sont les partenaires de la MAETUR dans la poursuite de ses missions ?

---

---

**10-** Est-ce que les différentes stratégies mises sur pied dans le secteur de l'habitat et du logement portent leurs fruits ? Oui  Non

**11- a-** Si Non, Pourquoi ?

---

---

b- Si oui, Pourquoi ?

---

---

**12-** Qu'entend t-on par « politique de l'aménagement concertée » ?

---

---

---

**13-** Quelles sont les limites ou les difficultés que connaît la MAETUR dans la poursuite de sa mission ?

---

---

---

**14-** Les lourdeurs administratives peuvent-elles être la cause des défaillances de la MAETUR ? Pourquoi ?

---

---

---

**15-** Avez-vous connaissance des causes du déficit en logement au Cameroun et à Douala en particulier ? quelles sont ces causes ?

---

---

---

**16-** De nombreuses institutions camerounaises, ou sinon toutes souffrent d'un sérieux problème de corruption qui handicape leurs activités ; la MAETUR est-elle aussi victime de ce fléaux ? Oui  Non

**17-** Si Oui, comment interfère-t-elle dans les activités de la structure ?

---

---

---

---

**18-** Comment améliorer l'accès au logement au Cameroun en général et à Douala en Particulier ?

---

---

---

**19-** Dans quelle mesure, selon vous, le secteur immobilier privé peut contribuer à résorber les difficultés d'accès au logement au sein des grandes métropoles Camerounaise ?

---

---

---

**20-** Selon vous, quelle solution peut apporter le gouvernement à Douala pour faire face au phénomène de « *squatting* » ou « d'habitat spontané » ?

---

---

---

**Merci pour votre apport !**

## ANNEXE 11

### QUESTIONNAIRE HABITANT CITÉ SIC-DOUALA

Le présent questionnaire porte sur une enquête de terrain en vue de la collecte des données dans le cadre du mémoire de master en Histoire de **TATIANA JOSEPHINE NGO GWOGON**, étudiante à l'Université de Yaoundé I sur le thème « **Autorités administratives et gestions de la crise de logement au Cameroun : cas de Douala 1952-2010** ». Les informations collectées au cours de cette enquête ne seront en aucun cas utilisées en dehors de la présente étude. Nous vous assurons de la totale confidentialité des informations fournis.

1- Nom et Prénom : \_\_\_\_\_

2- Quelle est votre profession ? \_\_\_\_\_

3- Depuis combien de temps habitez-vous la cité ? \_\_\_\_\_ ans

4- Quelles ont été vos conditionnalités d'accès au bail ?

---

---

---

---

5- Êtes-vous satisfait de votre logement ? Oui  Non

Pourquoi ?

---

---

6- Avez-vous fait recours à un prêt pour l'acquisition de votre logement ?

Oui  Non

Si (oui) quels types de prêts ?

---

7- Avez-vous reçus une quelconque aide des autorités administratives ?

Oui  Non

Si Oui, de quelle sorte ? \_\_\_\_\_

**8-** Quelles sont les difficultés que vous avez rencontrées dans l'acquisition de votre logement ?

---

---

**9-** Pourquoi avez-vous sollicité un logement SIC ?

---

**10-** Combien de temps avez-vous passé dans l'attente de votre logement.

---

**11-** Se pose-t-il un problème de logement à Douala ? Oui  Non

**12-** Quelles en sont les causes ?

---

---

**13-** Selon vous, quelles sont les atouts des logements dits « sociaux » au Cameroun ?

---

---

---

---

**14-** Avez-vous fait face à un problème de corruption lors du processus d'acquisition de ce logement ? Oui  Non

Si Oui de quelle sorte ?

---

---

**15-** Quelles sont selon vous les améliorations que l'État pourrait apporter dans le secteur du logement pour diminuer la crise qui sévit dans ce secteur ?

---

---

---

**Merci pour votre collaboration !**

L'immatriculation. - D. 21 juillet 1932

Mise à jour au 30/11/1983 - a été abrogé =  
- le ch. 1er du titre II du Décret de 1932

57

## RÈGIME DE L'IMMATRICULATION

## DECRET DU 21 JUILLET 1932

Instituant au Cameroun le régime foncier de l'immatriculation (J.O. C., 1932, p. 2305).

Rapport au Président de la République<sup>1</sup>.

Ainsi qu'il était indiqué dans le rapport précédent le décret du 31 octobre 1924, qui a remis en vigueur au Cameroun les dispositions de l'article local du 15 septembre 1921, portant organisation de la propriété foncière dans le territoire, le régime de transcription institué était appelé à faire place au système de l'immatriculation dès qu'une certaine stabilisation se serait produite dans les transactions immobilières.

La commission de la République estimant que le moment est venu de passer à cette réforme l'a fait préparer, pour la réaliser, un projet de décret qui ne serait pas en contradiction avec le système antérieur des avantages certains.

Ce texte rend tout d'abord possible à l'égard des indigènes la création de la propriété foncière avec tous les effets qu'elle comporte au regard de la loi française.

Il permet de faire disparaître la dualité de régime affectant certains biens constitués avant 1916, demeurés entre les mains de ressortissants alliés ou neutres et, réciproquement, pour tous les actes antérieurs à notre occupation, par la liquidation allemande sous l'empire de laquelle, ils ont été constitués.

Enfin, il permet, par la procédure même de l'immatriculation, d'effectuer la purge complète de tous droits réels et charges occultes qui grevaient la propriété et rendent parfois précieuses les transactions.

Toutefois, pour des raisons d'ordre politique, il est prévu que l'immatriculation sera facultative, tout dans des cas limitativement fixés à l'article 2 où elle est rendue obligatoire. Au surplus, les deux systèmes peuvent être utilisés conjointement concurremment, bien que le régime nouveau, par ses multiples avantages, soit véritablement appelé, dans un avenir plus ou moins rapproché, à se substituer entièrement au précédent.

Tel est l'objet du projet de décret ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre haute sanction.

## TITRE PREMIER

De l'objet et de la nature de l'immatriculation.

## CHAPITRE PREMIER

Du régime foncier de l'immatriculation.

§ 1. — De son objet et de son institution.

Art. 1<sup>er</sup>. — Le régime foncier, créé par le présent décret, est le régime de l'immatriculation.

1. En raison de l'importance des deux décrets du 31 juillet 1932 sur l'immatriculation et la constitution des droits foncières immobiliers nous avons jugé utile de reproduire les rapports qui les précèdent et de joindre au dossier ce qui semble bien ressortir du texte des décrets et de ces rapports qu'il s'agit de deux régimes parallèles et indépendants de la propriété foncière et que la procédure de second n'est en rien le préalable nécessaire à passer pour les mutations. On se verra, Ch. 1<sup>er</sup> du titre II du Décret, art. 27 des 21 et 22 juillet 1932 (Journal Officiel du Cameroun, 21 juillet 1932).

T. IV

à pour lui d'assurer aux Français la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles préalablement immatriculés. L'immatriculation a lieu au cours d'une procédure tendant à révéler tous droits réels déjà constitués. La garantie des droits réels est obtenue au moyen de la publication sur les livres fonciers, à un compte particulier ouvert pour chaque commune, de tous les droits réels qui s'y rapportent, ainsi que des modifications de ces mêmes droits, la dite publication étant précédée de la vérification des qualifications précitées et faisant foi à l'égard des tiers, dans les limites et conformément aux dispositions ci-dessus énoncées.

Art. 2. — L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire :

1<sup>o</sup> Pour toutes les concessions ou les concessions de terres domaniales;

2<sup>o</sup> Dans le cas où un immeuble, devenu jusque là dans les formes admises par la coutume indigène ou l'usage, après la promulgation du présent décret, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français. Dans ces deux cas, la formalité doit à peine de nullité de la constitution, précéder la passation de l'acte qui constitue l'acte définitif des parties;

3<sup>o</sup> Pour tout les immeubles grevés inscrits au Grundbuch de sections rest disposés de la loi allemande.

Art. 3. — Si des portions du domaine public à l'exception de celles dévolues à l'article 14 du décret du 31 juillet 1921 sont englobées dans un immeuble immatriculé, elles restent régies par les décrets et arrêtés en vigueur par l'administration du domaine public au Cameroun, indépendamment de toute inscription et de toute affectation.

Art. 4. — L'immatriculation ne régit l'immeuble que pour l'avenir en respectant tout ce qui a été fait antérieurement, selon la loi de l'immeuble, à la condition, pour les intéressés, d'observer les formalités prescrites pour la conservation, par l'inscription des droits réels antérieurs.

Art. 5. — L'acquisition des immeubles au régime de l'immatriculation est définitive. Aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime une fois affecté.

Art. 6. — Toutes les actions réelles découlant de droits réels ou assimilés à des droits réels, intéressant des immeubles immatriculés, sont soumises aux juridictions de droit français, suivant les règles de leur compétence ordinaire. En cas de contestations sur les limites ou les servitudes d'immeubles étrangers, lorsque l'un d'eux sera immatriculé et que l'autre ne le sera pas, la juridiction de droit français sera seule compétente et il sera fait application du présent décret.



## § 2. — ORGANISATION GÉNÉRALE.

Art. 7. — Le bureau de la conservation foncière séant à Douala est maintenu. Toutefois, de nouveaux bureaux de la conservation de la propriété et des droits fonciers pourront être créés au siège des justices de paix à compétence étendue par des arrêtés du commissaire de la République en conseil d'administration, qui détermineront leur ressort et les conditions de leur fonctionnement.

Art. 8. — Les préposés des ces bureaux, qui prennent le titre de conservateurs de la propriété foncière, sont nommés par le commissaire de la République et placés sous l'autorité et la direction effective du chef du service foncier.

Art. 9. — Ces fonctionnaires sont chargés

1° De la suite à donner aux demandes d'immatriculation et de la formalité d'immatriculation sur les livres fonciers des immeubles placés sous ce régime;

2° Des mentions à porter sur les livres fonciers des droits réels et charges constitués sur les immeubles immatriculés;

3° De la conservation des actes, plans et tous documents relatifs aux immeubles immatriculés;

4° De la communication au public des renseignements contenus en leurs archives et relatifs aux propriétés;

5° De la liquidation et de la perception des droits exigibles pour les diverses formalités requises à la conservation, ainsi qu'ils sont fixés au tarif réglementaire.

Art. 10. — Les titres fonciers sont établis sur des registres dits livres fonciers, dont la forme et le nombre seront réglés par arrêté du commissaire de la République. (V. A. 24 et 29 mars 1934, infra.)

Art. 11. — A chaque titre foncier correspond, dans les archives de la conservation, un dossier comprenant :

1° Les pièces de la procédure d'immatriculation;

2° Le plan définitif de l'immeuble;

3° Les actes et pièces déposés.

Art. 12. — Outre les livres fonciers, les conservateurs de la propriété foncière tiennent encore :

1° Un registre d'ordre des formalités préalables à l'immatriculation;

2° Un registre des oppositions;

3° Un registre d'ordre des morcellements et fusions, etc.;

5° Un répertoire alphabétique à fiche mobile des titulaires des droits réels et des baux inscrits;

6° Une table alphabétique des titres de propriété.

Art. 13. — Le registre des dépôts est tenu en double exemplaire et l'un d'eux est, dans les trente jours qui suivront sa clôture, transmis au dépôt des archives coloniales à Paris. Ce registre est arrêté chaque jour par le conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Art. 14. — Les registres tenus par les conservateurs sont cotés et paraphés par le président du tribunal ou le juge de paix à compétence étendue de leur ressort.

Art. 15. — Le commissaire de la République ou son délégué, les inspecteurs des colonies, les inspecteurs des affaires administratives, le chef du service judiciaire ou son substitut, le président du tribunal de Douala et les juges de paix à compétence étendue peuvent chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication, sans déplacement, de registres des conservateurs de la propriété foncière. Ces fonctionnaires et magistrats peuvent, en outre, obtenir, par écrit et gratuitement, communication des renseignements consignés aux livres fonciers ou renfermés dans les dossiers correspondants aux titres fonciers.

## CHAPITRE II

De la législation applicable au régime foncier de l'immatriculation.

Art. 16. — Les dispositions du Code civil et des lois françaises sont, en principe, applicables, d'une manière générale, aux immeubles immatriculés et aux droits qui s'y rapportent.

Il en est de même dans le cas où, la tenure du sol par un indigène ne présentant pas encore tous les caractères de la propriété individuelle, telle qu'elle résulte des dispositions du Code civil, le détenteur du sol établit, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits réels opposables à ceux qu'il invoque. Cette procédure a pour effet de lui conférer la propriété et le droit de disposition reconnu au propriétaire par la loi française, sous la réserve de l'autorisation administrative exigée par l'article 5 du mandat.

Toutefois, ces règles souffrent diverses exceptions énoncées au présent décret; en outre, lorsqu'il s'agit d'immeubles et de droits réels en la possession d'indigènes, les règles de droit coutumier relatives à l'état des personnes, au mariage, aux donations et à la dévolution des successions doivent être observées.

Art. 17. — Tout droit réel immobilier ou charge n'existe, à l'égard des tiers, qu'autant qu'il a été rendu public dans les formes, conditions et limites réglées au présent décret, sans préjudice

REPUBLIQUE DU CAMEROUN

PAIX – TRAVAIL – PATRIE



MINISTERE DU DEVELOPPEMENT

URBAIN ET DE L'HABITAT

-----

SECRETARIAT GENERAL (DHA)

REPUBLIC OF CAMEROON

PEACE –WORK-FATHERLAND



MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

AND HOUSING

-----

SECRETARIAT GENERAL

---

## **STRATEGIE NATIONALE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL AU CAMEROUN**

### **CHOIX STRATEGIQUES**

Yaoundé, Février 2010

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>2. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE SITUATIONNELLE DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>3. VISION, OBJECTIF GLOBAL ET AXES STRATÉGIQUES .....</b>	<b>10</b>
3.1 CADRE GLOBAL : DE LA VISION CAMEROUN 2005 A LA STRATÉGIE POUR LA CROISSANCE ET L'EMPLOI.....	10
3.2 RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT A L'HORIZON 2035 .....	10
RAPPEL DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET OBJECTIFS SPÉCIFIQUES.....	11
RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE DE CROISSANCE ET D'EMPLOI .....	12
3.2 RAPPEL DE LA VISION A LONG TERME DU SECTEUR DU LOGEMENT LOCAL .....	13
3.3 PRINCIPES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL.....	13
3.4 COHÉRENCE ENTRE LA STRATÉGIE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET LES AUTRES STRATÉGIES SECTORIELLES.....	14
3.4. a Cohérence avec le DSCE.....	14
3.4. b Cohérence avec la stratégie décentralisation et administration territoriale .....	14
3.4. c Cohérence avec la stratégie sectorielle du développement rural.....	14
3.4. d Cohérence avec la politique foncière.....	14
3.4. e Cohérence avec la politique sectorielle du développement social.....	15
3.5 COHÉRENCE AVEC LA CHARTE AFRICAINE DU LOGEMENT SOCIAL.....	15
3.5 AXES STRATÉGIQUES DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....	15
Axe 1 : Amélioration du cadre légal, réglementaire et juridique, et l'environnement institutionnel du financement du logement social .....	15
Objectifs stratégiques.....	15
Effets attendus .....	16
Axe 2 : Mise en place des mécanismes de financement pour le développement et la croissance du secteur du logement social .....	16
Objectifs stratégiques.....	16
Effets attendus .....	17
Axe 3 : Renforcement des capacités dans le secteur du financement du logement social.....	17
Objectifs stratégiques.....	17
Effets attendus .....	17
<b>4. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET AXES STRATÉGIQUES.....</b>	<b>18</b>
4.1 AXE 1 : AMÉLIORATION DE CADRE LÉGAL, RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE ET L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....	18
Objectif stratégique 1 : Renforcer les réformes politiques dans le secteur du financement du logement social .....	18
Objectifs spécifiques.....	18
Stratégies majeures .....	18
Objectif stratégique 2 : Promouvoir la stratégie nationale de financement du logement social.....	20
Objectifs spécifiques.....	20
Stratégies majeures .....	20
Objectif stratégique 3 : Suivre et évaluer la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social .....	21
Objectifs spécifiques.....	21
Stratégies majeures .....	21
4.2 AXE 2 : MISE EN PLACE DES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL.....	22
Objectif stratégique 4 : Créer un fonds national de l'habitat.....	22
Objectifs spécifiques :.....	22
Stratégies majeures .....	22
Objectif stratégique 5 : Création d'un office national du logement social.....	23
Objectif stratégique 6 : Création d'une bourse des matériaux de construction .....	24
Objectifs spécifiques :.....	24

Stratégies majeures : .....	24
<i>Objectif stratégique 7 : Mettre en place un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portés par les institutions de l'économie sociale et solidaire (coopératives/mutuelles d'habitat) .....</i>	25
Objectifs spécifiques : .....	25
Stratégies majeures .....	25
<i>Objectif stratégique 8 : Mettre en place un fonds de constitution des réserves foncières.....</i>	26
Objectifs spécifiques : .....	26
4.3 AXE 3 : RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DANS LE SECTEUR DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....	27
<i>Objectif stratégique 9 : Renforcement des capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques ...</i>	27
Objectifs spécifiques .....	27
Stratégies majeures .....	27
<i>Objectif stratégique 10 : Améliorer la valorisation et l'utilisation des matériaux locaux pour la construction de logement social .....</i>	28
Objectifs spécifiques .....	28
Stratégies majeures .....	28
<i>Objectif stratégique 11 : Mettre en place des Bureaux intercommunaux d'Appui à l'habitat social.....</i>	29
Objectifs stratégiques .....	29
Stratégies majeures .....	29
<i>Objectif stratégique 12 : Mettre en place un programme Linking-Learning (Réseautage, développement des échanges) .....</i>	30
Objectifs stratégiques .....	30
Stratégies majeures .....	30
<b>5. PROGRAMMES D'INTERVENTION .....</b>	<b>31</b>
5.1 PRINCIPE D'IDENTIFICATION DES PROGRAMMES .....	31
5.2 IDENTIFICATION DES PROGRAMMES .....	31
<b>AXE 1 : AMÉLIORATION DE CADRE LEGAL, REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE, ET L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....</b>	<b>31</b>
<i>Programme 1 : Mise en place des réformes politiques dans le secteur du logement social .....</i>	<i>31</i>
Sous-programme .....	31
<i>Programme 2 : Promotion de la stratégie nationale de financement du logement social.....</i>	<i>31</i>
Sous-programme .....	31
<i>Programme 3 : Suivi-Évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social .....</i>	<i>31</i>
Sous-programme .....	31
<b>AXE 2 : MISE EN PLACE DES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....</b>	<b>32</b>
<i>Programme 4 : Mise en place d'un fonds national de l'habitat .....</i>	<i>32</i>
Sous-programme : .....	32
<i>Programme 5 : Mise en place d'un office national du logement social .....</i>	<i>32</i>
<i>Programme 6 : Mise en place d'une bourse de matériaux de construction pour le logement social.....</i>	<i>32</i>
Sous-programme: .....	32
<i>Programme 7 : Mise en place d'un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portés par les institutions sociales (coopératives/mutuelles) .....</i>	<i>32</i>
Sous-programme : .....	32
<i>Objectif stratégique 8 : Mettre en place un fonds de constitution des réserves foncières.....</i>	<i>32</i>
Objectifs spécifiques : .....	32
4.3 AXE 3 : RENFORCEMENT DES CAPACITÉS POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .....	33
<i>Programme 9 : Renforcement les capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques .....</i>	<i>33</i>
Sous-programme .....	33
<i>Programme 10 : Amélioration de la valorisation et de l'utilisation des matériaux locaux pour la construction de logement social .....</i>	<i>33</i>
Sous-programme .....	33
<i>Programme 11 : Mise en place des Bureaux d'Appui dans les communes/CTD.....</i>	<i>33</i>
Sous-programme .....	33

<i>Programme 12 : Mise en place d'un programme Linking-Learning (Réseautage, développement des échanges)</i>	33
<b>Sous-programme</b>	33
5.3 RESULTATS ATTENDUS	34

# 1. INTRODUCTION

Le présent document propose les solutions retenues aux problèmes majeurs au financement du logement social mis en évidence dans le document intitulé 'État des lieux et diagnostic du financement du logement social'.

La formulation des solutions aux préoccupations du financement du sous-secteur s'appuie, d'une part sur l'analyse de situation déclinée dans le document I évoqué ci-dessus, et d'autre part, sur les grands principes de l'État dans le sous-secteur, et les orientations contenues dans le document de vision de développement à long terme 'Cameroun Vision 2035' et dans le Document de Stratégie pour la Croissance et l'Emploi, et dans enfin sur les orientations politiques données par la Charte Africaine du logement social.

Les solutions concernant les trois composantes et 12 sous-composantes reprises dans l'encadré ci-dessous.

<b>Composantes</b>	<b>Sous-composantes</b>
<b>Composante 1 : Volonté politique, environnement législatif, règlementaire et institutionnel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Politique de logement social</li><li>✓ Promotion de la stratégie nationale de financement du logement social</li><li>✓ Suivi-évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social, et coordination entre les acteurs</li></ul>
<b>Composante 2 : Mécanismes de Financements</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Fonds National de l'habitat</li><li>✓ Office National du logement social</li><li>✓ Bourse des matériaux de construction</li><li>✓ Programme de Soutien aux Opérations de Promotion des Logements Sociaux Portées par les acteurs de l'économie sociale et solidaire sociales (coopératives et mutuelles d'habitat)</li></ul>
<b>Composante 3 : Capacités des Acteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Capacités d'intervention des acteurs</li><li>✓ Valorisation et utilisation des matériaux et techniques locales de construction de logement social</li><li>✓ Bureau d'Appui dans les communes/CTD</li><li>✓ Programme <i>Linking- Learning</i> (Réseautage, développement des échanges)</li></ul>

**NB** : La composante 4 relative à la coordination a été renvoyée dans la composante 1.

Ce document décline une vision de développement du sous-secteur à l'horizon 2035 qui se veut réaliste et cohérente avec la vision Cameroun 2035. Cette vision correspond au futur désiré dans le long terme par les acteurs du sous-secteur et pour lequel des actions à court terme et moyen terme seront entreprises.

Cette vision est déclinée en objectifs stratégiques et changements durables attendus (ou effets attendus) à l'horizon 2014 répartis suivant les différents domaines ci-dessus. Les objectifs sont accompagnés d'un ou plusieurs indicateurs clé précisant les cibles des résultats poursuivis devant permettre de s'assurer des progrès réalisés.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs stratégiques et effets à moyen terme, des objectifs spécifiques et des résultats opérationnels attendus à l'horizon 2014 sont fixés. Ces derniers sont choisis, formulés et ciblés de manière à assurer que leur réalisation effective conduise à celle de l'objectif stratégique et l'effet auxquels ils sont respectivement rattachés. Les stratégies prioritaires à mener dans le cadre de chaque objectif spécifique sont proposées. Pour la mise en œuvre des stratégies retenues, des programmes et sous programmes sont identifiés puis formulés pour servir de support opérationnel.

Le plan de présentation de ce document suit le cheminement ainsi développé et s'articule autour des sections suivantes : (i) Introduction ; (ii) Synthèse de l'analyse de la situation ; (iii) Vision, objectif global et axes stratégiques ; (iv) Objectifs spécifiques et stratégiques majeures ; (v) programmes d'intervention.

## **2. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE SITUATIONNELLE DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

Le sous-secteur logement social est appelé à jouer un rôle de premier plan dans le processus de développement urbain et rural du Cameroun. En dépit de l'existence d'une politique nationale adoptée en 2005, le secteur trouve de la peine à décoller ; l'un des facteurs limitant reste le financement du sous-secteur. Les problèmes relatifs au financement sont complexes, ceux-ci ont néanmoins été déconstruits dans le document I 'État des lieux et diagnostic du financement du logement social', et sont repris ci-dessous en fonction des grands axes.

**Réformes politiques du logement social** : les réformes restent insuffisantes et sont marquées par une superposition des instruments du cadre légal disséminés entre plusieurs ministères sectoriels. Ce qui résulte en un chevauchement des rôles et responsabilités des institutions publiques, et des entités gouvernementales. On note surtout l'inorganisation des professionnels du secteur suivant un régime des spécialités bien connues, une absence de coordination dans le processus d'attribution des agréments (processus lui-même, soutien des structures décentralisées, commission d'attribution des agréments, critères d'attribution des agréments) et l'absence de cadre concertation permettant aux divers acteurs d'élaborer une stratégie d'intervention commune.

### **Apports des coopératives d'habitat**

Le paysage de promotion du logement social a vu naître de nombreuses coopératives d'habitat. On dénombre aujourd'hui près de 500 coopératives d'habitat dont la viabilité est mise en doute. Leur capacité de fourniture de logement aux membres est faible. Leur organisation est fragile et leur impact sur la mobilisation des financements du secteur informel est quasi nul. On note également une insuffisance des textes réglementaires régissant et organisant les acteurs de l'économie sociale de promotion du logement social.

**Promotion de la stratégie nationale du logement social** : elle n'est pas suffisamment agressive pour toucher les acteurs qui continuent à construire les logements en marge d'un cadre légal qui lui-même demeure incomplet.

**Suivi-évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement de logement social** : la mise en œuvre de la politique d'habitat/logement social est faiblement conduite. Il n'existe pas un mécanisme de suivi-évaluation qui implique les acteurs.

**Coordination des interventions dans le secteur** : Elle est caractérisée par une faiblesse des interactions entre les ministères sectorielles. Celle-ci est principalement due à une superposition des rôles des acteurs dont les causes sont : l'absence de partenariat stratégique entre le secteur public, privé et société civile, le manque d'audace des projections gouvernementales dans la construction des logements sociaux. Cette faible coordination induit la difficulté à résoudre certaines questions trans-sectorielles telles que le coût de douanes élevé, les réserves foncières, le coût élevé des matériaux, le processus d'attribution des agréments aux coopératives/mutuelles d'habitat, l'homologation des modèles de logement par zone écologique, et la valorisation et l'utilisation des matériaux locaux, l'application des normes et standards de qualité en matière de logement social.



**Sources de financement du logement social :** Les sources de financement applicables au logement social sont multitudes mais non canalisées pour atteindre les objectifs, les cibles et les bénéficiaires. Les ressources disponibles auprès des ministères sectoriels ne sont pas stratégiquement utilisées sur la base d'une planification des interventions par objectif pour financer les activités dans le secteur du logement social et de nombreuses institutions financières publiques se trouvent en situation de surliquidité : le CFC disposerait de plusieurs dizaines de milliards de FCFA et le FEICOM a mis récemment des nouveaux produits financiers relatifs au financement du logement social qui s'adressent aux communes. Les sources informelles ne sont pas comptabilisées.

**Cibles/bénéficiaires des financements du logement social ainsi que les critères d'éligibilité :** on note un manque de clarification légale sur les cibles et bénéficiaires et une inadaptation des critères d'éligibilité pour l'accès au financement du logement social. Ceci est principalement à une définition plus administrative qu'opérationnelle des cibles et bénéficiaires du logement social ne suivant pas des critères objectifs universellement reconnus ou socialement acceptés.

**Systèmes de garantie à l'emprunt et foncier :** Ces systèmes de garantie sont inadaptés et le titre foncier demeure l'une des principales garanties exigées par les institutions de financement de la construction de logement en l'absence d'une source de revenus formelle et stable. Or plus de 70% de Camerounais actifs ne répondent pas à ces deux systèmes de garantie ; ceci est rendu d'autant plus difficile à cause de la complexité du cadre juridique et réglementaire, et aux pesanteurs administratives pour l'accès à la propriété foncière sans oublier les longues et onéreuses procédures y relatives.

**Circuits/systèmes de financements et leurs mécanismes :** lorsque ceux-ci existent, ils sont inadaptés aux cibles/bénéficiaires. La principale raison de cet état de choses est toute absence d'un mécanisme de garantie pour le financement du logement pour cibles et bénéficiaires du logement social. On le perçoit par le fait que la grande majorité des camerounais construisent leur logement avec des fonds propres et des systèmes informels qui échappent à tout contrôle de l'État.

**Produits financiers et leurs composantes :** Les systèmes de garantie sont essentiellement portés vers les emplois formels comme preuve d'une source de revenus formels (contrat de travail, fonctionnaire). A côté cette garantie, on a le titre foncier qui est la garantie la plus fiable exigée par le système bancaire.

**Soutien aux opérations de promotion du logement social portées par les institutions sociales (coopératives et mutuelles) :** un faible soutien aux incitatives portées par les acteurs/institutions de l'économie solidaire et sociale.

**Capacité d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques :** elle est marquée par une faible capacité d'intervention, tributaire de l'absence d'un programme de renforcement des capacités qui soutienne le développement et la croissance du secteur logement social.

**Valorisation et utilisation des matériaux locaux de construction du logement social** : on note une faible valorisation de ceux-ci en dépit de la disponibilité des matériaux locaux et de la volonté politique exprimée dans la circulaire N°002/CAB/PM du 12 mars 2007 relative à l'utilisation des matériaux locaux dans la construction des bâtiments publics jusqu'à R+1. Ceci est partie due à l'absence des mécanismes de régulation des coûts des matériaux locaux.

**Bureau d'Appui à l'habitat social à vocation intercommunale** : on note une faible implication des Communes/Mairies dans les programmes de logement social. Comme conséquence, il n'existe pas de ligne budgétaire relative aux programmes d'habitat/logement social dans les structures des budgets municipaux. On note aussi la faible capacités des syndicats de commune en terme de maîtrise d'ouvrage.

### 3. VISION, OBJECTIF GLOBAL ET AXES STRATEGIQUES

#### 3.1 CADRE GLOBAL : DE LA VISION CAMEROUN 2005 A LA STRATEGIE POUR LA CROISSANCE ET L'EMPLOI

Pour renforcer la reprise économique amorcée depuis une décennie et l'asseoir durablement, le Cameroun se devait d'inscrire ses politiques de développement dans une perspective plus lointaine. C'est ainsi qu'est apparu la nécessité d'une Vision Prospective de nature volontariste, préalable à toute stratégie de développement. A la suite d'une démarche participative associant tous les acteurs de développement de la Nation et fondée sur les Grandes Ambitions du Chef de l'État, les études structurelles du système, les aspirations des populations camerounaises et les engagements internationaux souscrits par le Gouvernement, il s'est dégagé une vision partagée du Développement au Cameroun à l'horizon 2035. Elle se formule ainsi qu'il suit : « **LE CAMEROUN : UN PAYS EMERGENT, DEMOCRATIQUE ET UNI DANS SA DIVERSITE** ».

- ✓ **Le Cameroun émergent** est un pays embarqué dans une ère de développement économique et social durable avec une économie forte, diversifiée et compétitive. L'économie se caractérise alors par la prédominance du secteur industriel en général et manufacturier en particulier (dans le PIB et les exportations), une intégration effective à l'économie mondiale. Le niveau de pauvreté est résiduel et le niveau de revenu par tête le classe parmi les pays à revenu intermédiaire.
- ✓ **Le Cameroun, pays démocratique**, se présente comme un État où les institutions sont stables et la séparation des pouvoirs réelle. La justice est indépendante et repose sur une législation assainie et ajustée aux valeurs locales et au contexte économique. L'État camerounais est fort, régaliens, catalyseur du développement économique et social, et son autorité repose sur une légitimité populaire. Il est respectueux des libertés individuelles et collectives. L'administration est décentralisée, bien équipée et dispose de ressources humaines motivées et compétentes.
- ✓ **Le Cameroun uni dans sa diversité**, est un pays où l'unité et l'intégration nationales sont vécues dans le respect des différences et des identités. Les valeurs telles que le respect de l'autorité, la cohésion, la solidarité, l'intégrité, le travail et la fierté sont les références aux comportements individuels et collectifs. Le fonctionnement de la société se fonde sur la concertation, le dialogue, la tolérance, le respect mutuel, le recours à la médiation ou à la justice. La sécurité des biens et des personnes est assurée sur toute l'étendue du territoire.

#### 2.2 RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2035

La volonté de devenir un pays émergent, démocratique et uni dans sa diversité intègre quatre objectifs généraux à savoir : (i) réduire la pauvreté à un niveau socialement acceptable ; (ii) devenir un

Pays à revenu intermédiaire ; (iii) atteindre le stade de Nouveau Pays Industrialisé ; et ; (iv) renforcer

L'unité nationale et consolider le processus démocratique.

Avec la vision, le Cameroun affirme sa volonté de voir le taux de pauvreté passer en dessous des 1/10 c'est-à-dire qu'un seul camerounais sur dix serait encore pauvre en 2035. Cette réduction de la pauvreté monétaire se serait accompagnée d'une très grande généralisation de l'accès aux services de santé, d'éducation, de formation et d'infrastructures de base dont l'eau, les routes et l'électricité. Les objectifs généraux de la vision sont décrits ci-dessus.

## ***RAPPEL DES OBJECTIFS GENERAUX ET OBJECTIFS SPECIFIQUES***

### **1- Réduire la pauvreté à un niveau socialement acceptable**

- ✓ Faire de la population un facteur effectif de développement ;
- ✓ Intensifier les investissements dans les infrastructures et les secteurs productifs ;
- ✓ Réduire les écarts entre riches et pauvres par l'amélioration des systèmes de redistribution ;
- ✓ Améliorer l'offre et garantir l'accès de la majorité aux services de santé de qualité ;
- ✓ Améliorer la protection et la sécurité sociales ;
- ✓ Augmenter l'offre, la qualité et l'adéquation de la formation ;
- ✓ Promouvoir la création d'emplois décents.

### **2- Devenir un pays à revenu intermédiaire**

- ✓ Accroître la productivité de l'économie ;
- ✓ Intensifier les activités sylvo agropastorales et piscicoles ainsi que d'extraction minière, etc.
- ✓ Préserver la stabilité macroéconomique ;
- ✓ Promouvoir la mutation et la professionnalisation des services ;
- ✓ Promouvoir, vulgariser et valoriser les résultats de la recherche.

### **3- Atteindre le stade de Nouveau Pays Industrialisé**

- ✓ Intensifier les investissements dans les infrastructures et les secteurs productifs ;
- ✓ Développer un secteur manufacturier sain, compétitif et diversifié, capable d'inverser la structure du commerce extérieur (exportations et importations) ;
- ✓ Collecter l'épargne, financer la croissance et le développement ;
- ✓ Modifier la structure des échanges extérieurs et élargir les marchés ;
- ✓ S'intégrer dans la sphère financière internationale et améliorer l'intermédiation bancaire.

### **4- Renforcer l'unité nationale et consolider la démocratie en promouvant les idéaux de paix, de liberté, de justice, de progrès social et de solidarité nationale**

- ✓ Renforcer la solidarité nationale ;
- ✓ Consolider l'État, garant de l'intérêt général ;
- ✓ Promouvoir l'État de droit et la crédibilité du système judiciaire ;
- ✓ Assurer une plus grande participation des populations ;
- ✓ Consolider les libertés sociales (expression, association,...) ;
- ✓ Renforcer la sécurité des personnes et des biens ;
- ✓ Affermir la décentralisation et le développement local.

De plus, sur sa route pour le développement, le Cameroun devra avoir passé le cap de pays à revenus intermédiaire ce qui nécessite un rythme de croissance remarquable sur une longue période. Il faudrait alors mettre l'accent sur les atouts immédiats (agriculture, extraction minière, ...) tout en veillant à une répartition moins inégalitaire des revenus.

Dans la perspective de franchir le cap de Nouveau Pays Industrialisé, il a été retenu la nécessité d'asseoir la croissance sur une bonne diversification des productions avec cependant une bonne intégration des différentes branches d'activités. Il s'agira spécifiquement d'accroître sensiblement le poids des produits issus de l'industrie manufacturière dans le PIB et les exportations.

Par ailleurs, à travers l'objectif de renforcement l'unité nationale et de consolidation du processus démocratique, l'ambition du pays est de renforcer les idéaux de paix, de liberté, de justice, de progrès social et de solidarité nationale. La vision d'unité renvoie au renforcement du sentiment d'appartenance à une même Nation pour qu'il transparaisse dans les comportements individuels et collectifs.

### ***RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA STRATEGIE DE CROISSANCE ET D'EMPLOI***

Conscient des enjeux relatifs à la vision 2035 dont le Cameroun s'est doté de manière volontariste, le Gouvernement s'engage à tout mettre en œuvre pour maintenir le cap ainsi déterminé tout en faisant face aux contraintes de divers ordres. Le présent Document de Stratégie qui va couvrir les dix premières années de la vision à long terme sera centré sur l'accélération de la croissance, la création d'emplois formels et la réduction de la pauvreté.

#### **✓ Porter la croissance à 7 % en moyenne annuelle dans la période 2010-2019**

Le Gouvernement envisage porter le rythme annuel de l'expansion de l'activité économique de 3,3% actuellement à plus de 8% l'an sur la période 2010-2019. Les autorités comptent pour cela, booster le secteur agricole en portant la croissance du secteur primaire autour des 9-10%, au regard des potentialités nombreuses qu'on pourrait immédiatement mettre à contribution dans ce cadre. Les secteurs manufacturiers et des services vont connaître d'importantes réformes mais compte tenu des temps de réaction, la croissance de ces secteurs devra simplement passer le cap des 6% en moyenne annuelle. Cette évolution permettra de stopper la tendance au fléchissement des secteurs primaires et secondaires surplombés par le développement des activités de services avec pour signification probable, l'assimilation de l'économie camerounaise à un espace de transaction sans réelle production ou de valeur ajoutée.

#### **✓ Ramener le sous emploi de 75% autour de 40% en 2019 avec la création de dizaines de milliers d'emplois formels par an dans les dix prochaines années**

En outre, les autorités sont convaincues que la création des richesses quoique restant le pilier essentiel de la réduction de la pauvreté devra être accompagnée par un maillon de redistribution fort qui est celui de l'emploi. Ainsi la recherche de la croissance, se verra attacher la problématique des emplois. Le Gouvernement compte en effet adresser la question du nécessaire

reversement des opérateurs informels dans le circuit formel. Il s'agit d'une manière générale de réduire la portion du secteur informel dans l'activité économique nationale. En même temps, le Gouvernement compte à travers la mise en œuvre de la présente stratégie générer dans le secteur formel **des dizaines de milliers d'emplois par an.**

- ✓ **Ramener le taux de pauvreté monétaire de 39,9% en 2007 à moins de 25% en 2019. Il s'agit là d'un décalage mesuré de l'objectif du millénaire**

Au terme de la période couverte par le DSCE, le Gouvernement compte ramener la pauvreté monétaire autour de 20% contre 39,9% en 2007. D'une manière plus large, le DSCE va poursuivre l'atteinte des objectifs du millénaire qui trouvent un ancrage évident dans la vision à long terme et s'inscrivent à fortiori dans l'amélioration des conditions de vie des populations.

- ✓ **Réaliser à l'horizon 2019, l'ensemble des objectifs du millénaire pour le développement (OMD).**

### ***3.2 RAPPEL DE LA VISION A LONG TERME DU SECTEUR DU LOGEMENT LOCAL***

Le développement du secteur du logement social engage en premier lieu la responsabilité de l'Etat à travers diverses formes de subventions ou d'appuis qui devraient être accordés tant aux demandeurs de logements eux-mêmes qu'aux promoteurs. L'objectif est donc de permettre au plus grand nombre de ménages, et prioritairement les plus modestes, de se loger, dans des conditions de confort et de prix que les seules règles du marché ne permettent pas d'assurer. Mais, il est tout aussi indéniable que les seuls financements publics ne sauraient couvrir l'ensemble des besoins, sans le concours de tous les promoteurs-constructeurs, et sans la recherche des voies et moyens nouveaux et innovateurs qui permettront de relayer et de démultiplier efficacement l'activité de la chaîne publique de construction.

### ***3.3 PRINCIPES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL***

Cette section définit les principes applicables au logement social qui vont guider l'action du gouvernement dans la création d'un environnement favorable à la production des logements sociaux. Ces principes sont des prémisses fondamentales sur lesquels le gouvernement va développer et appliquer sa politique, législation et réglementation du secteur. Ceux-ci, comprennent ainsi les prémisses sur lesquels les institutions de logement social vont opérer et promouvoir la croissance et le développement du secteur du logement social.

Le logement social doit adhérer aux principes généraux établis par les différents instruments légaux en matière de logement, bail et foncier conjointement avec les directives d'aménagement et de développement urbain et tous les autres instruments légaux influençant le développement du logement social. Les principes suivants sous-tendent la politique gouvernementale du logement social :

Le logement social doit:

- ✓ promouvoir l'intégration social, physique et économique du développement du logement dans les milieux urbains et/ou dans les centres-villes à travers la création d'un environnement de vie sain ;
- ✓ répondre et être réceptif à la demande sociale et locale;
- ✓ soutenir le développement économique des communautés à faibles revenus en assurant qu'elles sont proches des opportunités de travail, marché et du transport tout en stimulant la création des opportunités d'emploi dans les entreprises du secteur du logement et de l'industrie du bâtiment..
- ✓ assurer l'implication des résidents dans la gestion de l'institution de promotion du logement social et/ou les parties prenantes clé à travers des processus de consultations bien définies, de partage de l'information, d'éducation, de formation et de transfert des capacités.

### ***3.4 COHERENCE ENTRE LA STRATEGIE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET LES AUTRES STRATEGIES SECTORIELLES***

La présente stratégie de financement du logement social s'aligne très bien avec les orientations politiques et stratégiques en termes de croissance et d'emploi contenus dans le DSECE ainsi qu'avec les orientations stratégiques des ministères sectoriellement compétents.

#### **3.4. a Cohérence avec le DSCE**

La stratégie de financement du logement social est cohérente avec les prévisions du DSCE en matière de croissance économique et d'emploi. La promotion des programmes de logement social va contribuer à la fourniture de nombreux emplois, précisément dans le secteur de l'habitat. La mobilisation des financements du secteur informel va consolider la contribution des coopératives à la croissance économique. L'encadrement de l'habitat informel va faciliter la régularisation, la normalisation des constructions et limiter la prolifération des quartiers spontanés.

#### **3.4.b Cohérence avec la stratégie décentralisation et administration territoriale**

La stratégie de financement du logement social est en cohérence de la politique de décentralisation. Elle envisage de renforcer le rôle opérationnel des CTD dans la programmation et la mise en œuvre des projets de logement social.

#### **3.4.c Cohérence avec la stratégie sectorielle du développement rural**

Cette stratégie prend en compte les dispositions de la stratégie sectorielle de développement rural qui prévoit de contribuer à l'amélioration de l'habitat en milieu rural.

#### **3.4.d Cohérence avec la politique foncière**

Elle est en phase avec la politique foncière en vigueur qui favorise l'accès à la propriété foncière et la mobilisation des ressources issues des exploitations domaniales pour le financement des politiques de développement.

### **3.4.e Cohérence avec la politique sectorielle du développement social**

Elle est en harmonie avec la politique de promotion de la solidarité nationale et encouragera l'insertion et l'inclusion des groupes défavorisés.

### **3.5 COHERENCE AVEC LA CHARTE AFRICAINE DU LOGEMENT SOCIAL**

La stratégie de financement du logement social au Cameroun s'inspire fondamentalement des principes de la charte africaine du logement social qui promeut la participation dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques de logement social, la décentralisation des subvention et des mécanismes de financement du logement social, le renforcement des capacités des acteurs et collectivités territoriales décentralisées pour la mise en œuvre des politiques de logement social et le financement des programmes de logement social portés par plusieurs types d'acteurs travaillant en réseau.

### **3.5 AXES STRATEGIQUES DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

L'objectif général de cette stratégie de financement est de créer un environnement favorable au développement et à la croissance du secteur du logement social et à sa capacité à satisfaire à la demande sociale. Ce document de politique est un document de référence sur les principes de base, le cadre et les paramètres institutionnels nécessaires pour assurer que les institutions viables et robustes seront établies et opérationnelles dans le secteur. Les institutions sociales de promotion du logement social pourront avoir accès aux différents programmes opérationnels contenus dans cette politique pour le développement des projets spécifiques.

Cet objectif général a été décliné en objectifs spécifiques suivant qui visent à :

- Améliorer l'environnement législative, institutionnel et réglementaire pour le développement et la croissance du secteur du logement social et la coordination entre les acteurs;
- Mettre en place des mécanismes de financement pour le développement et la croissance du secteur du logement social;
- Promouvoir le développement des capacités pour le secteur.

Pour atteindre les objectifs politiques, il est nécessaire de prendre des mesures visant à assurer la durabilité et la croissance du secteur.

### **Axe 1 : Amélioration du cadre légal, réglementaire et juridique, et l'environnement institutionnel du financement du logement social**

#### **Objectifs stratégiques**

- a) Renforcer les réformes politiques dans le secteur de logement social ;
- b) Promouvoir la stratégie nationale de financement du logement social ;
- c) Suivre et évaluer la stratégie nationale de financement du logement social ;



### **Effets attendus**

- Au moins 90% de toutes les dispositions réglementaires de la politique nationale du logement social sont élaborées et créent les conditions favorables au développement et la croissance du secteur ;
- Le renforcement des instruments de l'environnement législatif servent de socle au développement du sous-secteur avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire (tels que les coopératives et mutuelles d'habitat) menant des activités conformes à la réglementation;
- L'amélioration du cadre légal permet l'établissement des arrangements institutionnels comme l'un garant pour le financement du logement social ;
- Les dispositions réglementaires sont prises pour clarifier les cibles/bénéficiaires et critères d'éligibilité du financement du logement social avec l'élaboration et la vulgarisation d'un manuel de procédure;
- Une homologation des plans de construction des logements sociaux par zone agro-écologique est faite par le MINDUH ;
- Les textes d'application et toutes les dispositions réglementaires visant la mise en œuvre des financements du logement social sont pris ;
- Une amélioration de cadre juridique formel pour la conduite des projets de logement social par les acteurs de l'économie sociale et solidaire ;
- La mise en œuvre du plan de communication et de marketing permet de mobiliser les financements pour le logement social
- Une stratégie de valorisation des sources de financement disponibles est fonctionnelle avec une harmonisation des mécanismes de valorisation ;
- Une stratégie de suivi-évaluation de la stratégie nationale de financement du logement sert d'outil à la prise de décision pour la plate-forme de partenariat stratégique entre les secteurs public, privé et société civile est établie et fonctionnelle.

### **Axe 2 : Mise en place des mécanismes de financement pour le développement et la croissance du secteur du logement social**

#### **Objectifs stratégiques**

- a) Mettre en place un fonds national de l'habitat ;
- b) Mettre en place un office national du logement social ;
- c) Mettre en place une bourse de matériel de construction ;
- d) Mettre en place un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portés par les acteurs sociaux/institutions sociales (coopératives/mutuelles) ;
- e) Mettre en place un fonds de constitution des réserves foncières.

### **Effets attendus**

- La fonds national de l’habitat finance des opérations de logement social et assure la garantie permettant au moins le tiers de ceux de ceux qui demandent des financements en 10 ans;
- Des produits financiers et leurs composantes adaptés aux réalités socio-économiques des candidats au financement du logement social sont accessibles et opérationnels;
- Un office national du logement social accompagnent techniquement les opérations de construction des logements sociaux ;
- Une banque de matériaux locaux de construction apporte des crédits matériaux aux ménages portant un projet de logement sociaux, et octroi des crédits d’assistance technique et de main d’œuvre ;
- Un dispositif pour l’augmentation de réserves foncières (terrains domaniaux et communaux) est fonctionnel et le processus de sécurisation foncière permet aux candidats de s’assurer en partie les garanties financières.

### **Axe 3 : Renforcement des capacités dans le secteur du financement du logement social**

#### **Objectifs stratégiques**

- a) Renforcer les capacités d’intervention des acteurs étatiques et non étatiques ;
- b) Améliorer la valorisation des matériaux et techniques locales de construction de logement social ;
- c) Mettre en place des Bureau d’Appui dans les communes/CTD ;
- d) Mettre en place un programme *Linking-Learning* (Réseautage, développement des échanges).

#### **Effets attendus**

- Un programme de développement des capacités d’intervention des acteurs étatiques et non étatiques est exécuté et fonctionnel ;
- Une révision de la stratégie de la valorisation des matériaux et techniques locales de construction du logement social crée une augmentation significative du nombre de logements sociaux construits avec ces matériaux à hauteur d’au moins 30% de ceux qui demandent les financements cours des 5 prochaines années ;
- Les Bureaux d’appui sont créés et fonctionnent pour accompagner les opérations de logements sociaux au niveau communal ;
- Un programme de mise en réseau et d’échange est mise en œuvre entre les intervenants aux niveaux national, régional et international.

## 4. OBJECTIFS SPECIFIQUES ET AXES STRATEGIQUES

Les objectifs spécifiques et résultats opérationnels attendus à l'horizon de cinq ans, permettant d'espérer la réalisation des effets poursuivis à moyen terme, sont présents ci-après par axe stratégique d'intervention. Les stratégies associées précisent les voies qui seront pour atteindre les résultats escomptés.

### 4.1 AXE 1 : AMÉLIORATION DE CADRE LEGAL, REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE ET L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

#### Objectif stratégique 1 : Renforcer les réformes politiques dans le secteur du financement du logement social

##### Objectifs spécifiques

- Développer un plan d'élaboration des réformes politiques
- Élaborer, adopter et promulguer les textes

##### Stratégies majeures

Objectif spécifique	Produits finaux (5 ans)	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 1.1</b>	Un plan de mise en place des réformes dans le secteur du logement social est effectif	Le projet de loi sur le logement social est examiné et adopté par l'assemble nationale  Au moins 70% des acteurs impliqués dans le secteur de l'habitat/logement social ont accès au document de politique nationale	Renforcer la commission des réformes en place en impliquant toutes les parties prenantes  Élaborer un plan des réformes politiques compatibles avec le DSCE et la décentralisation	La volonté politique est forte  Les ressources humaines, matérielles et financières mobilisées et disponibles à temps
<b>Objectif spécifique 1.2</b>	Les textes réglementaires sont publiés  Le cadre légal clarifiant les concepts clé, les cibles/bénéficiaires, les critères d'éligibilité et les principes applicables au logement social est amélioré	Décrets complétant la loi 92 sur les coopératives et mutuelles applicables au logement  Arrêtés  Décisions  Au moins 70% des textes d'application précisant les concepts, les cibles/bénéficiaires et les principes applicables sont publiés et diffusion aux acteurs	Faire un plaidoyer pour la signature du décret sur les coopératives et mutuelles d'habitat  Conduire un étude en vue de l'élaboration des textes sur cibles/bénéficiaires, et des critères d'éligibilité des bénéficiaires au logement social  Restituer les résultats de l'étude  Mandater un cabinet pour l'élaboration d'un manuel de procédure pour l'accès aux financements du logement  Organiser un atelier de validation et de finalisation	Une collaboration effective entre les ministères sectoriels et les autres acteurs du secteur  La mobilisation effective des ressources humaines, financières et matérielles  La conduite de

	<p>Les textes sur la nature et/ou les modalités d'enregistrement et d'exercice des institutions sociales de promotion du logement social (Coopérative, Mutuelle) sont élaborés et publiés</p> <p>Les dispositions réglementaires sur la taxation sur le matériel de construction et des institutions sociales de promotion de l'habitat/logement social sont prises et mises en œuvre</p> <p>Une stratégie de sécurisation des réserves foncières pour les CTD et les institutions sociales de promotion du logement social est effective</p> <p>Un mécanisme de coordination dans le processus d'attribution des agréments aux institutions sociales de promotion du logement social est établi</p> <p>Une homologation des plans/modèles de construction des logements est faite</p> <p>Les textes régissant la coordination intersectorielle pour le</p> <p>Une loi sur la copropriété est adoptée par l'Assemblée nationale logement social</p>	<p>Au moins 70% des textes précisant la nature et/ou les modalités d'enregistrement et d'exercice des institutions sociales de promotion de l'habitat/ logement social sont publiés et diffusés</p> <p>Au moins 70% des dispositions réglementaires pour alléger la taxation sur le matériel de construction et les institutions sociales de promotion voire réduire au plus bas niveau les taxes sont effective</p> <p>Un plan de sécurisation des réserves foncières</p> <p>Un manuel de procédure pour l'attribution des agréments aux coopératives et mutuelles d'habitat</p> <p>La décision d'homologation des plans de construction</p> <p>Les textes portant sur les dispositions réglementaires en collaboration des ministères sectorielles prises pour réduire les coûts et charges de construction dans le secteur du logement social sont fonctionnelles et vulgarisé</p> <p>Le décret promulguant la loi sur la copropriété</p>	<p>Conduire des études en vue de l'élaboration d'une réglementation spécifique pour la taxation des activités des acteurs de l'économie sociale et solidaire de promotion du logement social ainsi pour l'élaboration des dispositions réglementaires pour réduire les coûts élevés des droits de douanes qui influent sur les coûts des matériaux importés</p> <p>Organiser un atelier de restitution et de validation</p> <p>Mandater un cabinet en vue de l'élaboration des plans/modèles existants de construction des logements sociaux par zone-écologique</p> <p>Organiser un atelier de restituer et validation les plans/modèles</p> <p>Conduire une étude en vue Faire l'état des lieux du niveau de concertation entre acteurs et de l'impact sur le sous-secteur</p> <p>Mandater un cabinet pour une étude en vue de l'élaboration d'un manuel de procédure pour l'attribution des agréments aux coopératives et mutuelles d'habitat</p> <p>Organiser un atelier de restitution et de validation</p> <p>Faire le plaidoyer pour l'adoption de la loi sur la copropriété</p> <p>Élaborer un projet de loi</p> <p>Suivre la procédure de soumission du projet de loi en examen a l'Assemblée nationale</p> <p>Faire le lobby pour son adoption</p>	<p>cadres de concertation permet de prendre en compte tous certains acteurs dans les stratégies dans les processus de développement des politiques</p>
--	---	--	--	--

## Objectif stratégique 2 : Promouvoir la stratégie nationale de financement du logement social

### Objectifs spécifiques

- Élaborer un plan de communication stratégique et de marketing
- Valoriser les sources de financement
- Faciliter la structuration des bénéficiaires en fédération des mutuelles ou coopératives d'habitat

### Stratégies majeures

Objectif spécifique 2	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 2.1</b>	<p>Un plan de communication et de marketing est disponible</p> <p>Une base de données sur les acteurs du secteur est disponible et sert d'outil à la prise de décision</p>	<p>Les textes publiés dans le secteur du logement social sont disponibles dans le site Web du MINDUH</p> <p>Au moins 5000 exemplaires de la loi sur les coopératives d'habitat distribués</p>	<p>Mandater un cabinet pour une étude en vue de l'élaboration d'un plan de communication et de marketing</p> <p>Collecter les textes disponibles</p> <p>Confectionner les outils de vulgarisation des textes</p> <p>Réactualiser le site web du MINDUH</p> <p>Mettre régulièrement à jour les informations</p> <p>Distribuer les textes</p> <p>Sensibiliser les bénéficiaires</p> <p>Diffuser les manuels des procédures</p> <p>Élaborer une stratégie d'intervention commune</p> <p>Exécuter et suivre la mise en œuvre de la stratégie d'intervention</p>	<p>Les réformes dans le secteur soient effectives</p>
<b>Objectif spécifique 2.2</b>	<p>Un plan de valorisation des sources de financement est mise en œuvre</p> <p>Un plan de plaidoyer pour l'adoption d'une loi sur le logement social est mis en œuvre</p> <p>La concertation entre les départements ministériels et autres partenaires impliqués à la question de logement social est renforcée</p>	<p>Un répertoire des sources de financement</p> <p>Au moins 5000 annuaires sur les sources financements et les modalités distribués</p> <p>Au moins un axe du plan de plaidoyer est mise en œuvre</p> <p>Une plan de mobilisation des partenaires au développement est élaborée</p>	<p>Identifier et caractérisation des sources de financement</p> <p>Élaborer une base de données sur les sources de financement</p> <p>Mener des activités de mobilisation des financements du secteur du logement social</p>	<p>La politique nationale du logement est mise en cohérence avec la DSCE</p>

	La tutelle et les autres acteurs se sont approprié le contenu et les enjeux portés par la politique nationale du logement social	Au moins deux réunions concertations tenue annuellement entre les ministères sectorielles et les autres acteurs  Le nombre de partenaires au développement est en augmentation d'une année à l'autre		
<b>Objectif spécifique 2.3</b>	Une fédération des mutuelles et/ou coopératives d'habitat est mise sur pied	Un plan d'action existe Au moins deux axes du plan d'action mis en œuvre  La conduite d'activités de la fédération	Tenir une assemblée générale constitutive  Élaborer un plan d'action  Mettre en œuvre le plan d'action  Tenir les assemblées générale ordinaires	Le cadre réglementaire est favorable

### **Objectif stratégique 3 : Suivre et évaluer la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social**

#### **Objectifs spécifiques**

- Mettre en place et animer un mécanisme de coordination, et de suivi-évaluation de la stratégie nationale du logement social
- Capitaliser les différentes expériences dans le secteur
- Auditer et évaluer les actions

#### **Stratégies majeures**

<b>Objectif spécifique</b>	<b>Produits finaux</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Stratégies/actions</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>Objectif spécifique 3.1</b>	Une stratégie de suivi-évaluation de la stratégie nationale du logement social est fonctionnelle	Un plan de suivi-évaluation Le nombre de réunions stratégiques tenues	Conduite une étude en vue l'élaboration d'une stratégie de suivi-évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de logement social Élaborer un plan de suivi-évaluation Restituer et validation le plan	La mise en place d'un cadre de concertation entre les acteurs du secteur prenant en compte toutes leurs stratégies d'intervention dans la mise en œuvre de la politique nationale du logement social
<b>Objectif spécifique 3.2</b>	Un mécanisme de capitalisation des expériences est mis en œuvre	Manuels de bonnes pratiques Organisation d'ateliers de capitalisation  Au moins 5 000 manuels de bonnes pratiques distribués	Organiser les ateliers/séminaires de capitalisation régionaux et nationaux  Publier les bonnes pratiques	
<b>Objectif spécifique 3.3</b>	Les audits et évaluations sont régulièrement conduites	Réalisation d'audits interne et externe  Tenue des évaluations	Mandater des cabinets pour conduire les audits et les évaluations Conduire les ateliers d'évaluation participative Publier les résultats d'audits	

## 4.2 AXE 2 : MISE EN PLACE DES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

### Objectif stratégique 4 : Créer un fonds national de l'habitat

#### Objectifs spécifiques :

- Conduire une étude de faisabilité en vue de la mise sur pied du fonds en prenant en compte les sources de financement du fonds en insistant sur un volet « habitat social, les mécanismes de financement du fonds, les procédures, les instances de gestion, les opérations pilotes etc.)
- Démarrer les opérations pilotes

#### Stratégies majeures

Objectif spécifique 4	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 4.1</b>	Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision Les mécanismes de financement du fonds sont établis Les scénarios de financement sont proposés Les manuels de procédure sont proposés Les modalités pour les opérations pilotes sont établies ainsi que pour les phase intensives	Conduite de l'étude de faisabilité en vue de la mise sur pied du fonds avec les scénarios de financement	Conduire une étude de faisabilité en vue de la mise en place d'un fonds national de l'habitat Restituer et valider les résultats de l'étude  Faire des recommandations  Décret créant le fonds	Une plus grande participation des partenaires au développement dans le financement des programmes de logement social
<b>Objectif spécifique 4.2</b>	Un fonds de garantie pour le financement du logement social existe et fonctionnel	Décret nommant les responsables Tenue du conseil d'administration La contribution du fonds au financement de 10 000 nouveaux logements sociaux (portés par les promoteurs de l'économie sociale et solidaire) La contribution du fonds au financement de 54 000 nouvelles parcelles viabilisées La contribution du fonds à la sécurisation de 10 000 parcelles (rénovation urbaine) La contribution du fonds à la réhabilitation de 10 000 logements défavorisés.	Financer les opérations de construction de logements sociaux  Exécuter et suivre le processus de garantie des candidats au financement de logement social	

## Objectif stratégique 5 : Création d'un office national du logement social

### Objectifs spécifiques :

- Conduire une étude de faisabilité en vue de la création d'un office en prenant en compte les sources de financement, les règles et manuel de procédure de gestion de l'Office, les mécanismes de financement de l'office national du logement social, la définition des produits et services, les opérations pilotes et intensives, etc.)
- Lancer les opérations de l'Office

### Stratégies majeures :

Objectif spécifique 5	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 5.1</b>	Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision Les scénarios de financement sont proposés Les mécanismes de financement de l'Office sont établis Les conditions de mise en œuvre des opérations pilote et intensives sont définies Les produits offerts par l'office sont définis	Conduite de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement Décret créant l'Office Un guide proposant au moins quatre produits ainsi les modalités de financement  Au moins 10 000 exemplaires du guide des produits ainsi les modalités de financement distribués	Conduire une étude de faisabilité en vue la mise sur pied d'un Office National de l'habitat social Restituer et valider les résultats de l'étude Élaborer les règles et manuel de procédure Élaborer des produits offerts par l'Office	Le BIP du MINDUH prend en compte la mise en place de l'office Les programmes et les partenaires soutiennent cette proposition
<b>Objectif spécifique 5.2</b>	L'office nationale du logement social existe et fonctionnel Des opérations pilote sont effectives suivies des phases intensives	Décret nommant les responsables Tenue du conseil d'administration Au moins 1000 candidats sont accompagnés pour le financement de leur logement social dans la phase pilote Au moins 10 projets pilotes menés La contribution de l'Office au financement de 10 000 nouveaux logements sociaux (portés par les promoteurs de l'économie sociale et solidaire) La contribution de l'Office au financement de 54 000 nouvelles parcelles viabilisées La contribution de l'Office à la sécurisation de 10 000 parcelles (rénovation urbaine) La contribution de l'Office à la réhabilitation de 10 000 logements défavorisés.	Publier les manuels de procédure  Développer des dépliants sur au moins quatre produits relatifs à la sécurisation foncière, à la construction de nouveaux logements, l'amélioration de l'habitat rural et la réhabilitation des anciens logements pour les conformer aux standards et normes  Recevoir et évaluer les dossiers des candidats à la demande de garantie  Faire des recommandations  Exécuter et suivre le processus de garantie des candidats au financement de logement social	



## Objectif stratégique 6 : Création d'une bourse des matériaux de construction

### Objectifs spécifiques :

- Conduire une étude de faisabilité en vue la mise en place de la Bourse en prenant en compte les sources de financement, les mécanismes de financement de la Bourse, les critères d'éligibilité, les manuels de procédures, les opérations, etc.
- Lancer des opérations de la Bourse

### Stratégies majeures :

Objectif spécifique 6	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 6.1</b>	<p>Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision</p> <p>Les mécanismes de financement de la Bourse du Matériaux de construction sont établis</p> <p>Les règles et manuel de procédure sont proposés</p> <p>Les produits offerts par la Bourse sont définis</p> <p>Des opérations pilotes sont effectives suivies de phases intensives</p>	<p>Résultats de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement</p> <p>Un guide proposant les produits ainsi les modalités de financement</p> <p>Décret créant la Bourse</p>	<p>Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la mise en place de la Bourse de Matériaux de construction</p> <p>Restitution et valider les résultats de l'étude</p>	<p>Les BIP du MINDUH et MINADER prévoient le financement de la mise en place de la bourse</p> <p>Les partenaires au développement soutiennent cette proposition</p>
<b>Objectif spécifique 6.2</b>	<p>La Bourse du Matériel de Construction pour le logement social existe et fonctionnel</p>	<p>Décret nommant les responsables</p> <p>Tenue du conseil d'administration</p> <p>Au moins un projet pilote conduit par département</p> <p>10000 logements construits grâce à l'appui matériel de la Bourse</p> <p>Les matériaux sont disponibles sur toute l'étendue du territoire à un prix abordable.</p>	<p>Publier les manuels de procédure</p> <p>Développer des dépliants sur les produits</p> <p>Recevoir et évaluer les dossiers des candidats à la demande d'appui et d'assistance</p> <p>Accompagner les bénéficiaires</p>	<p>La bourse est créée</p>

**Objectif stratégique 7 : Mettre en place un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portés par les institutions de l'économie sociale et solidaire (coopératives/mutuelles d'habitat)**

**Objectifs spécifiques :**

- Conduire une étude de faisabilité en vue de la mise en place du programme en prenant en compte l'identification des sources de financement, les instances de gestion du programme, les procédures, les opérations pilotes et intensives, etc.
- Lancer des opérations du programme

**Stratégies majeures**

<b>Objectif spécifique 7</b>	<b>Produits finaux</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Stratégies</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>Objectif spécifique 7.1</b>	<p>Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision</p> <p>Les mécanismes de financement du programme d'appui sont établis</p> <p>Les scénarios de financement sont proposés</p> <p>Les règles et manuel de procédure sont proposées</p> <p>Les produits offerts par l'office sont définis</p>	<p>Résultats de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement</p> <p>Un guide proposant au moins quatre produits ainsi que les modalités de financement pour les coopératives et mutuelles d'habitat</p>	<p>Conduire une étude faisabilité en vue de la mise sur pied du programme de soutien</p> <p>Restituer et valider les résultats de l'étude</p>	<p>Le BIP du MINDUH prévoit le financement de ce programme</p> <p>Les ressources de l'aide publique au développement sont affectées au cofinancement du programme</p>
<b>Objectif spécifique 7.2</b>	<p>Le programme d'appui aux institutions sociales de promotion du logement social existe et fonctionnel</p>	<p>Décret créant le fonds</p> <p>Décret nommant les responsables</p> <p>Tenue du conseil d'administration</p> <p>1000 logements à travers le programme</p> <p>Au moins 100 institutions de l'économie sociale et solidaire bénéficient de l'encadrement du programme pour la construction des logements sociaux pendant la phase pilote</p> <p>1000 logements construits</p>	<p>Publier les manuels de procédures</p> <p>Lancer les appels à projets</p> <p>Recevoir et évaluer les dossiers des candidats à la demande</p> <p>Faire des recommandations</p> <p>Financer les propositions</p> <p>Suivre l'exécution des projets financés</p> <p>Promouvoir les produits offerts par le programme</p> <p>Développer des dépliants sur au moins quatre produits relatifs à la sécurisation foncière, à la construction de nouveaux logements, l'amélioration de l'habitat rural et la réhabilitation des anciens logements pour les conformer aux standards et normes</p>	

## Objectif stratégique 8 : Mettre en place un fonds de constitution des réserves foncières

### Objectifs spécifiques :

- Conduire une étude de faisabilité en vue de la mise en place du fonds en prenant en compte les sources de financement, les instances de gestion du fonds, les procédures, etc.
- Démarrer les opérations de constitutions des réserves foncières utilisant le fonds

Objectif spécifique 8	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 8.1</b>	Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision Les mécanismes de financement du fonds sont connus ainsi que scénarios de financement Les sites pilotes sont identifiés Acquisition Les programmes du fonds sont proposés Les textes et manuel de procédures sont proposés Les modalités d'accès au fonds sont définies Des opérations d'acquisition des réserves foncières sont effectives	Résultats de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement  Un guide proposant les modalités d'accès aux réserves foncières est défini	Conduire d'une étude de faisabilité en vue de la création du fonds de constitution des réserves foncières  Restituer et valider les résultats de l'étude	Les BIP du MINDUH, MINDAF prévoient le financement de l'étude
<b>Objectif spécifique 8.2</b>	Le fonds de constitution des réserves foncières existe et fonctionne	Loi créant le fonds Texte nommant les responsables Tenue du conseil d'administration  Le plan de sécurisation des réserves foncières La superficie des réserves foncières est connue et publié  Au moins 2000 ha de réserves sont disponibles pour la première phase des programmes de logement social	Publier un manuel de procédures Élaborer et diffuser le guide Conduire une étude en vue l'identifier et l'analyse des mécanismes de sécurisation foncière existant pour les CTD et les acteurs de l'économie sociale et solidaire Restituer et valider les résultats de l'étude Démarrer des opérations du fonds	Les ressources de l'aide publique au développement sont affectées au cofinancement du fonds

### 4.3 AXE 3 : RENFORCEMENT DES CAPACITÉS DANS LE SECTEUR DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

**Objectif stratégique 9 : Renforcement des capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques**

#### Objectifs spécifiques

- Élaborer un plan de développement des capacités dans le secteur
- Mettre en œuvre le plan de développement des capacités du secteur

#### Stratégies majeures

Objectif spécifique 9	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 9.1</b>	Un plan de développement des capacités dans le secteur est développé	Le plan de développement des capacités	Conduire une étude en vue de l'élaboration d'un plan de développement des capacités Restituer et valider les résultats de l'étude Élaborer un plan de renforcement des capacités dans le secteur	Une meilleure planification des interventions étatiques dans le secteur
<b>Objectif spécifique 9.2</b>	La mise en œuvre du plan est effective  Le nombre d'habitats/logements sociaux répondant aux normes et standard de qualité est accru  Une maîtrise de l'offre de l'habitat/logement social avec un développement plus contrôlé des quartiers à habitat spontané	Au moins deux sessions de formations conduites par région et par an  Au moins un atelier d'échange d'expérience des formateurs organisé par an  Au moins trois sessions de formations des acteurs organisées par région par an  Le nombre de personnel et de personnes formés pour la mise en œuvre et le suivi de l'exécution des normes et standard de qualité est accru et en augmentation d'une année à l'autre On trouve de moins en moins de nouveaux logements spontanés  8 programmes de renforcement des capacités pour 1000 participants, 40 formations  Le nombre de personnel formés pour la mise en œuvre du renforcement des capacités dans le	Publier le calendrier des formations et les modalités de participation  Organiser les sessions de formation  Mettre en place des chantiers écoles pour la diffusion des normes et standards de qualité en matière d'habitat  Sensibiliser les populations sur le respect des textes en Collecter des données Analyser des données	Les BIP du MINDUH, du MINADER et du MINRESI prévoient les ressources destinées au programme de renforcement des capacités  L'aide publique au développement est mobilisée pour le cofinancement de ce programme

		<p>secteur du financement du logement social s'accroît au fil des ans</p> <p>Les indicateurs du plan de développement des capacités ont été respectés au moins à 95%</p> <p>Le nombre d'habitats/logements sociaux répondant aux normes et standard de qualité est accru</p>		
--	--	--	--	--

## **Objectif stratégique 10 : Améliorer la valorisation et l'utilisation des matériaux locaux pour la construction de logement social**

### **Objectifs spécifiques**

- Capitaliser les expériences de valorisation et d'utilisation des matériaux locaux
- Développer des unités pilotes de production décentralisée des matériaux – logements modèles et approche par zone écologique

### **Stratégies majeures**

<b>Objectif spécifique 10</b>	<b>Produits finaux</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Stratégies</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>Objectif spécifique 10.1</b>	La capitalisation des expériences est effective	Organisation d'au moins un atelier de capitalisation des expériences	Faire une revue des expériences de valorisation des matériaux locaux Rédiger un rapport Organiser un atelier de restitution	Une meilleure planification des interventions étatiques dans le secteur
<b>Objectif spécifique 10.2</b>	La mise en œuvre des unités pilotes – logements modèles est effective	<p>Au moins 10 unités pilotes lancées d'utilisation des matériaux locaux dans les projets de logement social</p> <p>Le nombre d'actions conjointes menées</p> <p>Au moins deux réunions de concertation tenue</p> <p>Au moins 25% des logements construits uniquement avec des matériaux locaux dans les phases pilotes</p> <p>Le pourcentage de matériaux locaux utilisés dans les projets de logement social est en augmentation d'une année à l'autre</p> <p>La quantité de matériel importé entrant dans la construction de logement social est en régression</p>	<p>Identifier les partenaires</p> <p>Mobiliser les moyens</p> <p>Lancer les activités pilotes</p>	Les BIP du MINDUH, du MINADER et du MINRESI prévoient les ressources destinées au programme de renforcement des capacités

## Objectif stratégique 11 : Mettre en place des Bureaux intercommunaux d'Appui à l'habitat social

### Objectifs stratégiques

- Conduire une étude de faisabilité en vue de la mise en place des intercommunaux d'appui à l'habitat en prenant en compte la définition des produits ou service à livrer, les mécanismes de financement des activités des bureaux d'appui. les opérations pilotes sur un échantillon limité et ensuite, passer à la phase intensives, etc.
- Lancer officiellement les opérations des Bureaux

### Stratégies majeures

Objectif spécifique 11	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 11.1</b>	<p>Les résultats de l'étude de faisabilité sont disponibles et servent à la prise de décision</p> <p>Les mécanismes de financement du Bureau d'Appui sont établis</p> <p>Les produits offerts par les Bureaux d'Appui sont mis à disposition et appropriés</p>	<p>Résultats de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement</p>	<p>Évaluer les besoins et formuler les propositions pour la mise en place du Bureau</p> <p>Rédiger le rapport</p> <p>Valider le rapport</p> <p>Formuler les scénarios de mise en place</p> <p>Élaborer des produits offerts par le Bureau d'Appui</p> <p>Développer des dépliants sur les services/produits</p>	<p>Une meilleure planification des interventions Étatiques dans le secteur</p> <p>L'aide publique au développement est mobilisée pour le cofinancement de ce programme</p>
<b>Objectif spécifique 11.2</b>	<p>Les Bureaux d'Appui à l'habitat social existent et fonctionnent</p>	<p>Textes créant les bureaux d'appui Le nombre de Bureaux créés</p> <p>Le nombre de promoteurs accompagnés</p> <p>Le nombre de services et ressources mutualisés</p> <p>Un guide expliquant les services offerts par les Bureaux d'Appui ainsi que les modalités d'accompagnement</p> <p>Au moins 10 bureaux d'appui créés dans la phase pilote et au moins 58 pendant la phase intensive</p>	<p>Élaborer des règles et manuel de procédure</p> <p>Affectation du personnel</p> <p>Acquisition des ressources et du matériel des bureaux</p> <p>Ouverture au public</p>	<p>Les BIP du MINDUH, du MINADER et du MINRESI prévoient les ressources destinées au programme de renforcement des capacités</p>

## Objectif stratégique 12 : Mettre en place un programme Linking-Learning (Réseautage, développement des échanges)

### Objectifs stratégiques

- Conduire une étude d'identification d'un plan d'échange et mettre en place les instances d'animation
- Lancer des opérations d'échanges

### Stratégies majeures

Objectif spécifique	Produits finaux	Indicateurs	Stratégies	Hypothèses
<b>Objectif spécifique 12.1</b>	Les résultats de l'étude sont disponibles et servent à la prise de décision	Résultats de l'étude de faisabilité avec les scénarios de financement	Évaluer les besoins d'échange Rédiger le rapport Valider le rapport Proposer les scénarios de financement	Une meilleure planification des interventions étatiques dans le secteur
<b>Objectif spécifique 12.2</b>	Le plan d'échange est mise en œuvre  Les résultats de la stratégie sont connus et appropriés par les acteurs Les compétences des acteurs impliqués dans les échanges s'améliorent	Plan d'action existe  Les rencontres s'organisent  Des rapports d'exécution sont échangés  Au moins 10 voyages d'échanges organisés  Au moins 10 rapports de voyage élaborés et diffusés 10 chantiers écoles mis en place et animés  Au moins deux ateliers d'échange organisés annuellement	Élaboration d'un plan d'échange  Mise en œuvre d'un plan d'échange  Suivi et évaluation du plan d'échange  Identifier les bénéficiaires et acteurs  Mobiliser les ressources nécessaires  Animer le plan d'échange	Les BIP du MINDUH, du MINADER et du MINRESI prévoient les ressources destinées au programme de renforcement des capacités  L'aide publique au développement est mobilisée pour le cofinancement de ce programme

## **5. PROGRAMMES D'INTERVENTION**

La mise en œuvre de la présente stratégie de financement se fera à travers une structure de programmes conformément aux prescriptions du nouveau régime financier de l'État. Les programmes retenues sont déclinés ci-après :

### **5.1 Principe d'identification des programmes**

Les programmes sont des outils opérationnels au travers desquels le sous-secteur habitat/logement social entend s'inscrire afin de mettre en œuvre les stratégies retenues pour la réalisation des objectifs stratégiques et effets attendus à moyen terme.

Il a été retenu d'associer à un effet attendu un programme d'intervention. Les effets attendus seront réalisés à travers de la production des résultats opérationnels. Dans l'analyse menée plus tôt, un effet donné a été associé à 2, 3 ou 3 produits. Un programme étant associé à un effet, l'identification des composantes d'un programme donné a été telle que chaque composante soit associée à un et un seul effet produit. Ainsi, pour qu'un effet attendu soit réalisé, le programme associé doit produire à travers ses différentes composantes les produits liés à cet effet. Par définition, les composantes d'un programme sont appelées des sous-programmes.

### **5.2 Identification des programmes**

#### **AXE 1: AMÉLIORATION DE CADRE LEGAL, REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE, ET L'ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

##### **Programme 1 : Mise en place des réformes politiques dans le secteur du logement social**

###### **Sous-programme**

- Développement d'un plan d'élaboration des réformes politiques
- Amélioration du cadre légal, réglementaire et juridique et l'environnement institutionnel favorable au financement du logement social

##### **Programme 2 : Promotion de la stratégie nationale de financement du logement social**

###### **Sous-programme**

- Élaboration d'un plan de communication et de marketing de la stratégie nationale
- Valorisation des sources de financement
- Mise en place d'un mécanisme de coordination/concertation des acteurs (renforcement de la plate forme des promoteurs du logement social)
- Facilitation de la structuration des bénéficiaires en fédération des mutuelles ou coopératives d'habitat

##### **Programme 3 : Suivi-Évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social**

###### **Sous-programme**

- Mise en place et animation d'un mécanisme de suivi-évaluation participative de la stratégie nationale du logement social
- Capitalisation et mutualisation des bonnes pratiques pour le financement du logement social



- Audit et évaluation des actions

## **AXE 2 : MISE EN PLACE DES MÉCANISMES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

### **Programme 4 : Mise en place d'un fonds national de l'habitat**

#### **Sous-programme :**

- Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la création du fonds
- Lancement des opérations du fonds national de l'habitat

### **Programme 5 : Mise en place d'un office national du logement social**

#### **Sous-programme :**

- Conduite une étude de faisabilité de l'office en vue de la création du fonds prenant en compte l'identification des sources de financement, les règles et manuel de procédure de gestion, la mise en place les mécanismes de financement de l'office, la définition/précision des produits
- Lancement des opérations d'appuis techniques aux promoteurs du logement social.

### **Programme 6 : Mise en place d'une bourse de matériaux de construction pour le logement social**

#### **Sous-programme:**

- Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la création de la bourse en prenant en compte l'identification des sources de financement, la mise en place des mécanismes de financement de la bourse
- Lancement des opérations de la bourse

### **Programme 7 : Mise en place d'un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portés par les institutions sociales (coopératives/mutuelles)**

#### **Sous-programme :**

- Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la mise en place du programme en prenant en compte l'identification des sources de financement du programme, les mécanismes de financement du programme, les procédures, les opérations pilotes puis intensives, etc.)
- Lancement des opérations du programme

### **Objectif stratégique 8 : Mettre en place un fonds de constitution des réserves foncières**

#### **Objectifs spécifiques :**

- Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la création du fonds de constitution des réserves foncières et du démarrage des opérations de constitutions des réserves foncières.

#### **4.3 AXE 3 : RENFORCEMENT DES CAPACITÉS POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL**

##### **Programme 9 : Renforcement les capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques**

###### **Sous-programme**

- Élaboration du plan de développement des capacités dans le secteur
- Mise en œuvre du plan de développement des capacités dans le secteur

##### **Programme 10 : Amélioration de la valorisation et de l'utilisation des matériaux locaux pour la construction de logement social**

###### **Sous-programme**

- Capitalisation des expériences, valorisation de l'utilisation des matériaux locaux
- Développement des unités pilote - logements modèles par zone écologique

##### **Programme 11 : Mise en place des Bureaux d'Appui dans les communes/CTD**

###### **Sous-programme**

- Conduite d'une étude de faisabilité en vue de la création du Bureau en prenant en compte l'identification des sources de financement, les mécanismes de financement, les manuels de procédure et de fonctionnement des activités des Bureaux d'appui).

##### **Programme 12 : Mise en place d'un programme Linking-Learning (Réseautage, développement des échanges)**

###### **Sous-programme**

- Conduite d'une étude de faisabilité et mise en place du programme en prenant en compte l'identification des sources de financement, les instances d'animation et d'échange et le lancement des opérations du programme).

### 5.3 Résultats attendus

<b>Axes prioritaires</b>	<b>Programmes</b>	<b>Effets attendus</b>
<i>Amélioration du cadre légal, réglementaire et juridique, et de l'environnement institutionnel du financement du logement social</i>	Mise en place des réformes politiques dans le secteur de logement social	Au moins 90% de toutes les dispositions réglementaires de la politique du logement social sont élaborées et créent les conditions favorables au développement et la croissance du secteur
	Promotion de la stratégie nationale de financement du logement social	Le renforcement des instruments de l'environnement législatif servent de socle pour le financement développement du secteur avec des acteurs de l'économie sociale et solidaire de promotion du logement social qui mènent des activités en toute légalité
	Suivi-Évaluation de la mise en œuvre de la stratégie nationale de financement du logement social	Le suivi-évaluation sert de support à la prise de décision politique
<i>Mise en place des mécanismes de financement pour le secteur du logement social</i>	Mise en place d'un fonds national de l'habitat	Le fonds de national de l'habitat permet à un plus grands nombre de demandeurs aux financements du logement social de disposer des ressources nécessaires pour conduire les projets
	Mise en place d'un office national du logement social	Un office national du logement social est mis en place pour servir de socle au système de garantie et foncier adapté au contexte socio-économique des candidats aux financements du logement social
	Mise en place d'une bourse des matériaux de construction	Une bourse des matériaux de construction de logements sociaux fonctionnel est mise en place et fonctionnelle régule les prix de matériaux de construction au niveau local
	Mise en place d'un programme de soutien aux opérations de promotion du logement social portées par les institutions d'économie sociale et solidaire (coopératives/mutuelles d'habitat)	Les acteurs de l'économie sociale et solidaire de promotion du logement social sont renforcés dans la programmation, la gestion et le suivi-évaluation des programmes de logement social
	Mise en place d'un fonds de	Les programmes de logement social

	constitution des réserves foncières	disposent des parcelles nécessaires
<b><i>Renforcement des capacités dans le secteur du financement du logement social</i></b>	Renforcement des capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques	Un programme de développement des capacités d'intervention des acteurs étatiques et non étatiques est exécuté et fonctionnel
	Amélioration de la valorisation et l'utilisation des matériaux locaux pour la construction de logement social	Une révision de la stratégie de la valorisation des matériaux et techniques locales de construction pour le logement social crée une augmentation significative du nombre de logements construits avec ces matériaux à hauteur d'au moins 30% de ceux qui demandent les financements cours des 5 prochaines années
	Mise en place des Bureaux d'Appui dans les communes/CTD	Les Bureaux d'Appui accompagnent les mairies d'accompagner la mise en œuvre des projets de logement social
	Mise en place d'un programme Linking-Learning	Le programme permet de faire le réseautage et le développement des échanges entre les acteurs

## TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE .....	III
REMERCIEMENTS .....	V
RÉSUMÉ.....	VI
ABSTRACT .....	VII
SIGLES ET ACRONYMES .....	VIII
LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHIQUE.....	X
LISTE DES IMAGES ET CARTES .....	XI
INTRODUCTION.....	1
CONTEXTE HISTORIQUE.....	2
RAISONS DU CHOIX DU SUJET .....	3
ETUDE CONCEPTUELLE .....	4
DEFINITION SPATIO-TEMPOREL DU SUJET.....	7
REVUE CRITIQUE DE LA LITTÉRATURE.....	10
PROBLEMATIQUE .....	17
INTÉRÊT ET OBJECTIF DU SUJET.....	18
METHODOLOGIE.....	19
DIFFICULTES RENCONTREES.....	20
STRUCTURE DU TRAVAIL .....	21
CHAPITRE I : FACTEURS INITIATEURS D'UNE CRISE DE LOGEMENT A DOUALA .....	23
I-FACTEURS LIES A L'URBANISATION DE DOUALA. .....	24
A- PROJET D'URBANISATION DE DOUALA. ....	24
1- Amélioration du paysage urbain et portuaire. ....	24
2- Röhm et l'urbanisation de Douala : expropriation et création de nouveaux quartiers. 25	24
B- VOIES DE COMMUNICATIONS, ÉLÉMENTS ATTRACTIFS DES POPULATIONS.....	26

1-	La construction des chemins de fer et des routes.....	26
2-	Le développement du secteur portuaire.....	27
II-	POLITIQUE SÉGRÉGATIONNISTE D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET POLITIQUE FONCIÈRE.....	28
A-	LA POLITIQUE SEGREGATIONNISTE D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET SES CONSEQUENCES .....	29
1-	Discrimination urbaine à Douala.....	29
2-	Conséquences de la bipolarisation de la ville.....	33
B-	POLITIQUE FONCIÈRE CONTRAIGNANTE .....	34
1-	La réglementation en matière d'occupation foncière avant l'indépendance.....	34
2-	La réglementation foncière post indépendance .....	36
III-	ACCROISSEMENT	
		DEMOGRAPHIQUE
.....		37
A-	INDICATEURS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À DOUALA ET SES CONSÉQUENCES .....	38
1-	Le chômage et exode rural .....	38
1-	Le taux de natalité et de mortalité .....	39
B-	ÉTUDE DE L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION À DOUALA À PARTIR DES RECENSEMENTS GÉNÉRAUX DE LA POPULATION .....	43
1-	Recensement Général de la Population d'Avril 1976 au Cameroun.....	43
2-	Recensements Généraux de la Population de 1986 et 2005.....	44
CHAPITRE II:	OUTILS ET STRATEGIES DE LUTTE CONTRE LA CRISE DE LOGEMENT A DOUALA .....	46
I-	SOCIETE IMMOBILIERE DU CAMEROUN ET PRISE EN CHARGE DES DIFFICULTES DE LOGEMENT A DOUALA (1952-1977).....	47
A-	MISSIONS ET OBJECTIFS DE LA SIC .....	47
1-	Objectifs de la SIC .....	48
2-	Missions de la SIC.....	48
B-	FINANCEMENT DES PROJETS SIC AVANT 1977 .....	50
1-	Financement des projets SIC par la BCD (Banque Camerounaise de Développement) .....	50
2-	Financement des projets SIC par Emprunt à l'État Fédéral du Cameroun Emprunt privé à la Caisse Centrale de la Coopération Économique (CCCE) .....	52

II-CREATION DES INSTITUTIONS SPECIALISEES DANS LES LOGEMENTS ET L'HABITAT A PARTIR DE 1977 .....	55
A- LE CREDIT FONCIER DU CAMEROUN.....	55
1- Objectif et mission de la CFC .....	56
2- Financement des projets SIC à Douala par la CFC (1977 à 1991) .....	57
B- LA MISSION D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DES TERRAINS URBAINS ET RURAUX ET LE MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN .....	61
1- MAETUR et la crise de logement .....	61
a- Missions et objectifs de la MAETUR .....	62
b- Réalisations de la MAETUR à Douala .....	64
2- Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (Ex-MINUH) .....	66
a- Naissance et Évolution .....	66
b- Missions du MINH DU .....	67
III-STRATÉGIES DE RESTRUCTURATION ET D'ACCÈS AU LOGEMENT À DOUALA.....	68
A- LES POLITIQUES DE RESTRUCTURATION DE DOUALA.....	68
1- Schéma de Développement et d'Aménagement urbain (SDAU).....	68
2- La Politique de logement ou « politique de l'habitat concertée » .....	70
B- MECANISME DE COLLABORATION AVEC LES COMMUNES ET LES POPULATIONS POUR UNE MEILLEURE GESTION DE L'ACCES A LA TERRE .....	72
1- Collaboration avec les collectivités coutumières .....	72
2- Mise sur pied des assises pour l'habitat et d'une politique pour l'habitat : la triennale des habitants .....	74
CHAPITRE III : ENTRAVES AUX EFFORTS DE RESOLUTION DES PROBLEMES DE LOGEMENT A DOUALA .....	77
I-LES DYSFONCTIONNEMENTS ADMINISTRATIFS .....	78
A- LE LAXISME DES POUVOIRS PUBLICS ET ÉCHEC DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAINS .....	78
1- Le laxisme des pouvoirs publics .....	78
2- Échec des Projets de Développement Urbain.....	80

B- LES LOURDEURS ADMINISTRATIVES ET LES PROBLÈMES DE RECASEMENTS DES DÉGUERPIS .....	81
1- Les difficultés administratives d'accès à un titre foncier et à un logement social	81
2- Problèmes de recasements les déguerpis.....	83
II-ENTRAVES AU BON FONCTIONNEMENT DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT .....	84
A- CRISE ÉCONOMIQUE ET FINANCEMENTS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT.....	84
1- Impact de la Crise économique sur l'élaboration des projets de développement	85
2- Problèmes de financements au sein des projets de développement .....	85
B- MALVERSATIONS ADMINISTRATIVES.....	87
1- Problème de bail de logement .....	87
2- Problèmes liées à la corruption .....	89
III-PROBLEMES LIES AUX STRUCTURES EN CHARGES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT .....	91
A- DIFFICULTÉS RENCONTREES PAR LA SIC, LA MAETUR ET LE CFC .....	91
1- Difficultés rencontrées par la SIC .....	91
a- Arrêt des chantiers SIC .....	91
b- La SIC des fonctionnaires et cadres de l'administration.....	92
2- Limites de la MAETUR et du CFC dans la gestion de la crise de logement .....	96
a- Limites de la MAETUR .....	96
b- Limites du CFC .....	97
B-LIMITES DES MINISTÈRES EN CHARGE DE L'HABITAT AU CAMEROUN .....	99
1- La continuité des projets d'une administration à une autre.....	99
2- La disparité des responsabilités au sein des Ministères en charge de l'habitat..	100
CHAPITRE IV : PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE GESTION DE LA CRISE DE LOGEMENT AU CAMEROUN EN GENERAL ET A DOUALA EN PARTICULIER ....	102
I-ENCADREMENT DES MOUVEMENTS MIGRATOIRES INTERNES : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR DIMINUER LA CRISE DE LOGEMENT .....	103
A- REDYNAMISATION, DÉSENCLAVEMENT DES ZONES PÉRIPHÉRIQUES ET DÉSACRALISATION DES CAPITALES.....	103



1- Redynamisation du secteur agricole en milieu rurale et Désenclavement des zones périphériques .....	103
2- La désacralisation de la capitale économique Douala.....	105
B- ENCOURAGER LES INITIATIVES DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT..	106
1- Prise en compte des revenus dans l'élaboration des politiques de logement .....	106
2- Garantir l'accès aux prêts immobiliers.....	107
II-FAVORISER L'AUTO-DETERMINATION ET LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES STRATEGIES .....	108
A- FAVORISER L'AUTO-DETERMINATION IMMOBILIERE.....	108
1- Création des coopératives de logement .....	108
2- Faciliter l'accès au marché privé de logement .....	109
B- DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES STRATÉGIES .....	110
1- Création des institutions locale et généralisation des documents de planification urbaine .....	111
2- Coordination entre l'État et les promoteurs immobiliers privés .....	111
III-AMELIORATION DES PROCEDURES ET DES PRIORITES AU SEIN DES INSTITUTIONS EN CHARGE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AU CAMEROUN .....	113
A- AMÉLIORATION DES PROCÉDURES D'OCTROIES DE PRÊTS IMMOBILIER ET DE LOCATIONS DES PRODUITS SIC .....	113
1- Mise sur pied des prêts CFC sur mesure .....	113
2- Actualiser le processus d'obtention d'un logement SIC et de conservation du parc immobilier existant.....	114
B- AMELIORATION DE LA REGLEMENTATION FONCIERE .....	116
1- Simplification de l'immatriculation parcellaire et des procédures d'obtention d'un titre foncier .....	116
2- Obligation de mise en valeur des lots immatriculés.....	117
CONCLUSION .....	119
BIBLIOGRAPHIE .....	123
ANNEXES .....	134
TABLE DES MATIERES .....	186