OFFICE DE L'HABITAT
AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT INTERNATIONAL

CAMEROUN
ANALYSE DU SECTEUR DU LOGEMENT

26 août 1974

TABLE DES MATIERES

		Page
I	Introduction.	1
	A. Conclusions	1
	B. Recommandations	3
	C. Historique du Cameroun	10
II	Le rôle du gouvernement dans le secteur de l'habitat. . .	11
	A. L'habitat et l'urbanisme dans le Deuxième et Troisième Plans de Développement.	11
	1. Le Deuxième Plan de développement (1966-1971) . .	11
	2. Le Troisième Plan de développement (1971-1976). .	13
	B. La nouvelle politique de l'habitat proposée pour le Cameroun	19
	1. Besoins et problèmes actuels en matière d'habitat	20
	2. Exécution: Considérations générales.	22
	3. Programmes d'action immédiats	26
	4. Financement de la nouvelle politique de l'habitat	27
III	Le secteur de l'habitat	28
	A. L'industrie du bâtiment	28
	1. Les constructeurs et l'organisation de l'industrie	28
	2. L'offre de main-d'oeuvre.	34
	3. Disponibilité des matériaux	35
	4. Méthodes de construction et coûts	40
	5. Coûts d'urbanisation	46
	B. Disponibilité et coûts de la propriété foncière . . .	49
	1. Propriété	49
	2. Procédures de transfert	52
	3. Disponibilité	54
	C. Services communautaires	56
	D. Institutions de financement de l'habitat et de développement immobilier.	61
	1. La Banque de Développement du Cameroun (BDC). . .	62
	2. La Société immobilière du Cameroun (SIC).	75

TABLE DES MATIERES (SUITE)

	Page
E. Autres institutions intervenant dans le secteur de l'habitat.	82
1. Le ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire	82
2. Financement de l'habitat des régions rurales	86
IV La demande réelle de logement	89
A. Conditions actuelles de l'habitat urbain.	89
B. Marché de l'habitat - Enquête sur le terrain.	92
1. Type d'habitat.	92
2. Accès initial à l'habitat (marché de la location)	94
3. Acquisition de terrains	96
4. Construction de la maison	98
C. Habitat urbain - Besoins, production et demande . . .	100
V Perspectives économiques et financement d'investissements	111
Annexe I: Données générales sur le pays	115
A. Géographie et climat	115
B. Histoire et gouvernement.	116
C. Démographie	118
Carte	

I. INTRODUCTION

A. Conclusions

Une mission se composant de MM. Leibson, Votaw et Wehner s'est rendue au Cameroun en juin 1974 pour y procéder à une enquête de pré-investissement dans le secteur du logement. La mission est arrivée à un moment propice, car le gouvernement venait juste de publier un projet de politique nationale de l'habitat et d'ouvrir le débat sur ce texte. Les vues de la mission, concernant ce document, sont exposées ci-dessous dans le présent chapitre.

Il est incontestable que le Cameroun a besoin d'un nombre accru de logements, particulièrement pour la majorité de la population classée "à faible revenu" par le Gouvernement de la République-Unie du Cameroun. Fait également important, il est nécessaire de situer dans un cadre ordonné l'utilisation des terres urbaines à vocation résidentielle et d'aménager les routes, les égouts, les adductions d'eau, le réseau électrique et un plus grand assainissement qui s'imposent. A l'heure actuelle, le logement de la population à bas revenu se situe en grande partie dans les quartiers de squatters, aménagé au hasard. Ceci est un gaspillage, car des terres urbaines et des matériaux de construction précieux se trouvent utilisés non rationnellement et à titre quasi-permanent. Ces mêmes ressources pourraient être mieux utilisées grâce à une politique coordonnée de l'Etat sans pour autant entraîner des sorties désordonnées des deniers publics. Le gouvernement prend acte de ces questions, lesquelles sont bien exposées dans le projet de Déclaration de principe de politique nationale de l'habitat.

L'économie du Cameroun a récemment enregistré un redressement, après la crise survenue par suite d'une chute des prix mondiaux des denrées d'exportation primaires de ce pays. Avec la hausse des prix des denrées en 1974, les réserves de devises étrangères ont augmenté et les perspectives s'améliorent. Tous les effets des augmentations de prix du pétrole sur l'économie camerounaise ne sont pas encore complètement ressentis et, jusqu'à présent, ils n'ont pas été réellement graves. Le gouvernement a suivi, au cours des années récentes, des politiques fiscales et monétaires prudentes et s'est efforcé de consolider l'épargne publique au moyen d'impôts plus élevés et de contrôles des dépenses.

La dette extérieure publique à moyen terme et à long terme était d'un montant estimatif de 315 millions de dollars à la fin de 1973 et le ratio du total du service de la dette aux recettes d'exportation était de 8 pour cent. La dette extérieure publique a enregistré une augmentation sensible au début des années 1970, mais la somme de la dette actuelle n'est pas regardée comme excessive et le pays est classé solvable par les principaux bailleurs de fonds internationaux. Les perspectives d'expansion et de développement au sein de l'économie sont bonnes, si le pays continue à bénéficier d'apports importants de capital étranger suivant des conditions favorables. L'accroissement des recettes d'exportation ne suffira pas, à lui seul, à maintenir l'élan actuel de l'économie pendant les années à venir.

Il est généralement reconnu que la diversification du secteur agricole et un surcroît d'expansion du réseau des transports devraient primer dans

le plan d'ensemble des investissements dans l'équipement du pays. On reconnaît également que ce que les planificateurs appellent "l'immense envergure des problèmes de la croissance urbaine" exige une répartition accrue des ressources financières afin de rationaliser l'utilisation des terres urbaines et d'apporter des améliorations aux conditions de vie des zones urbaines.

La hausse alarmante des coûts de la construction, tant à l'échelon intérieur qu'à celui de l'achat de matériaux et de matériel importés, ainsi que la nécessité d'économiser les fonds publics limités indiquent que les efforts du gouvernement dans le secteur du logement devraient tendre à encourager l'utilisation planifiée des terres urbaines à vocation résidentielle, aménager l'infrastructure résidentielle de base et créer des institutions capables de financer et de développer l'habitat plutôt que de subventionner directement la construction d'habitations. Les faits indiquent clairement, au Cameroun, que les foyers à faible revenu peuvent, grâce à des efforts d'auto-assistance, progresser sur cette base.

B. Recommandations

La mission considère que le projet de politique nationale de l'habitat du Cameroun est un bon énoncé des besoins et des objectifs en matière d'habitat, qui mérite d'être examiné par l'A.I.D. en vue d'une participation financière éventuelle.

Les commentaires et recommandations de la mission sont basés sur les

informations qu'il lui a été donné de rassembler durant un séjour relativement court. Certaines de ces recommandations ont trait à des domaines qui exigent manifestement une étude plus approfondie de la part du gouvernement, n'ayant été que brèvement identifiés au cours des travaux de la Commission.

1. Continuation de la politique de développement

Le projet de politique définit le faible revenu, prend acte des limitations des techniques et des matériaux de construction classiques et, en fixant les limites de l'intervention de l'Etat, établit clairement les grands paramètres d'un politique nationale de l'habitat.

Le rapport de la Commission met particulièrement en relief la structure foncière comme domaine nécessitant une définition additionnelle dans la politique arrêtée et une analyse intensive.[1/] Le rapport signale également sans entrer dans les détails la nécessité d'encourager l'initiative privée, surtout dans le domaine des prêts à l'habitat, de la création de l'épargne et de l'établissement de coopératives de l'habitat ainsi que de la coordination parmi les organismes du gouvernement. La mission est de l'avis que le gouvernement devrait continuer à étudier les principales contraintes, identifiées dans le projet de rapport, afin de développer de façon plus approfondie des politiques appropriées.

Recommandation n°1: Que le gouvernement désigne des sous-commissions spéciales, placées sous la direction générale du ministère de l'Equipement, en vue d'établir des projets législatifs

---

1/ Depuis le passage de la mission, une législation établissant un régime foncier national et apportant des précisions concernant les catégories et limites de la propriété publique a été adoptée.

ou administratifs, bien déterminés portant particulièrement sur les contraintes institutionnelles énumérées ci-dessous, identifiées dans le projet de politique, ces contraintes semblant appeler des mesures à l'échelon interministériel:

a) Rapports internes du gouvernement

b) Financement de l'habitat.

2. Mise à jour du plan des centres urbains

Il est présumé que le ministère lui-même instituera des mesures donnant suite à d'autres recommandations, telles la mise à jour et l'amélioration du plan des centres urbains et l'adoption de mesures visant à réduire le coût de la construction.

En ce qui concerne la mise à jour du plan des centres urbains, la mission a noté que les plans en question finissent souvent par avoir un effet préventif sérieux vis-à-vis du développement urbain. La mission a noté, à titre d'exemple d'une importance particulière, que l'immense effort de développement par l'auto-assistance dans le quartier de Nylon, à Douala, où peut-être 50.000 personnes vivent dans un ancien marais comblé et nivelé par les habitants eux-mêmes, ne peut bénéficier d'aucune aide de la part de la municipalité parce que le site est réservé à un stade, dans le plan périmé mais encore en vigueur de la ville de Douala.

La mission pense que le plan de transformation du centre de Yaoundé a, lui aussi, besoin d'être mis à jour et révisé.

Recommandation n°2: Que le gouvernement prenne les mesures nécessaires pour éliminer l'ombre juridique jetée par les decrets de condamnation publiés au titre des plans périmés de la ville, excepté dans les cas où leur application est financièrement et politiquement possible dans les limites du prochain exercice financier et que le gouvernement, par contre, rende les taudis des zones classées résidentielles admissibles à la rénovation.

3. Subside

La mission est de l'avis que le gouvernement devrait envisager un nouvel examen de toute la question des subsides à l'habitat, en vue de rendre le secteur du logement capable d'assurer son propre amortissement dans toute la mesure du possible.

La Commission a recommandé que soit subventionné le coût des terres et de l'infrastructure de l'habitat suréconomique, moyennement économique et économique, catégories qui représentent globalement presque 95% du marché de l'habitat urbain. Un subside partiel supplémentaire est suggéré pour le logement des familles entrant dans les centiles de 94,5 à 98. Par ailleurs, les dons à la construction sont suggérés dans le cas des groupes de revenus les plus bas (revenu mensuel maximum de 10.000 FCFA).

Le gouvernement continue de fournir un logement aux fonctionnaires de rang élevé, généralement à des coûts bien supérieurs à ce que peut supporter leur traitement (jusqu'à 99.600 FCFA par mois, dans le cas du projet récent de Manguiers, à Yaoundé).

Recommandation n°3: Le gouvernement devrait éviter d'employer les subsides à la construction et devrait, par contre, réduire l'échelle des normes conceptuelles et structurelles applicables à l'habitat des familles à faible revenu et compter beaucoup plus sur la construction réalisée suivant le principe de l'auto-assistance. Afin de réduire encore les coûts de l'habitat et la nécessité d'assurer des subsides à l'habitat, le gouvernement devrait louer des terrains à bail à long terme à des foyers, moyennant des taux égaux au coût encouru pour réunir des fonds publics. Les conditions des baux devraient être propres à assurer une sécurité suffisante quant à l'occupation des lieux pour les familles à faible revenu. En outre, les loyers doivent comprendre le montant intégral du principal et des intérêts versés pour l'aménagement de l'infrastructure (routes, égouts, adductions d'eau, assainissement), des délais prolongés d'amortissement devant, le cas échéant, être fixés afin de ramener les loyers à des niveaux viables sur le marché.

Recommandation n°4: Les logements existants à l'usage des fonctionnaires devraient être vendus à un prix égal à leur prix de revient, l'option du premier refus de l'offre revenant de droit aux occupants des lieux. La vente pourrait être effectuée par voie d'un bail-achat établi auprès de la Société Immobilière du Cameroun (SIC) ou de la direction nationale de l'habitat, ou au moyen d'hypothèques obtenues auprès de la Banque de Développement du Cameroun (CDB). Vu le coût élevé de certaines de ces

unités de logement, le gouvernement peut se trouver appelé à envisager l'échelonnement des versements mensuels sur une période d'amortissement plus longue.

4. Financement de l'habitat

La création d'une institution spécialisée destinée à encourager l'épargne intérieure en vue de la rétrocession de prêts à moyen terme et à long terme au secteur du logement est un but important auquel nous suggérons que le gouvernement accorde son attention, en tant que prochaine priorité.

Dans l'intervalle, cependant, il semblerait nécessaire d'encourager la constitution sous une forme ou une autre d'une caisse d'épargne et de prêt afin d'accélérer le parachèvement des travaux d'amélioration aux sites desservis. Les disponibilités aux fins de prêt seront subordonnées à une réglementation, les décaissements étant fonction de l'achèvement d'un stade bien déterminé de la construction.

Recommandation n°5: Dans les cas où l'organisation communautaire locale le permet, le gouvernement devrait encourager l'établissement de mutuelles de crédit et/ou d'épargne, afin d'encourager l'épargne locale aussi bien que de s'assurer des sources de fonds destinés à des prêts, sources sur lesquelles il soit possible de compter et qui soient administrées à l'échelon local et sur une base coopérative, afin d'accélérer la construction d'habitations.

5. Améliorations dans les taudis

Recommandation n°6: Des programmes gouvernementaux tendant à l'aménagement de l'infrastructure destinée à apporter des améliorations dans les

taudis devraient être consacrés en priorité aux quartiers faisant preuve d'être capables d'une action communautaire et de discipline individuelle.

C. Historique du Cameroun

La République-Unie du Cameroun, située sur la courbe formée par la côte occidentale de l'Afrique, est le seul pays de ce continent où l'anglais et le français sont les deux langues officielles. Ancienne colonie allemande, son territoire fut divisé entre la France et le Royaume-Uni après la Première Guerre Mondiale, puis réuni en 1961 en une fédération du Cameroun français et de la partie sud du Cameroun britannique occidental (la partie septentrionale du Cameroun britannique étant rattachée au Nigeria). En 1972, la fédération a été remplacée par une république unifiée dont la constitution prévoit un Président doté de pouvoirs étendus et une Assemblée nationale à chambre unique, les deux élus pour des mandats de 5 ans. M. El Hadj Amadou Ahidjo est chef d'Etat, Présidemt, et président du parti au pouvoir, l'Union nationale camerounaise.

Yaoundé est la capitale du pays, et Douala, la ville la plus grande et la plus importante du point de vue commercial.

Ayant approximativement la superficie de la Californie, les 475.441 km^2 (183.568 milles carrés) du Cameroun offrent une vaste gamme de climats, de paysages et populations. Du point de vue géographique, le pays forme un triangle allongé et étroit qui, des forêts tropicales humides du Golfe de Guinée, où la pluviosité peut atteindre 1.016 mm (400 pouces) par an, s'étend vers le nord sur 1.287 km (800 milles), jusqu'au rivage sud du lac Tchad, à la bordure méridionale du Sahara.

En 1973, le nombre d'habitants était estimé à 6.200.000, et la croissance démographique annuelle, à 2,1 pour cent environ. Bien que la population rurale soit prédominante (78 pour cent vit dans des localités de moins de 5,000 habitants), les zones urbaines s'accroissent au taux annuel de 6 pour cent. Les pouvoirs publics estiment qu'en 1980, 40 pour cent de la population se trouvera dans des centres urbains.

Des renseignements de base supplémentaires sur la République-Unie du Cameroun -- sa géographie et son climat, son histoire et son gouvernement, ainsi que sa démographie -- figurent dans l'Annexe I.

II. LE ROLE DU GOUVERNEMENT DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT

A. L'Habitat et l'Urbanisme dans le Deuxième et Troisième Plans de Développement

1. Le Deuxième Plan de développement (1966-1971)

Le Deuxième Plan de développement du Gouvernement du Cameroun -- conçu pour orienter les investissements de 1966 à 1971 -- réservait 11,2 milliards de francs CFA de fonds publics et privés (approximativement 45 millions) au secteur de l'habitat urbain. L'assistance du gouvernement s'est vue limitée à la planification et à l'aménagement de l'infrastructure urbaine (notamment les adductions d'eau et le réseau électrique) tandis que les fonds privés étaient destinés principalement à la construction de logements. Les chiffres cibles se sont avérés réalistes; en fait, les investissements publics et privés, pendant la période de 5 ans, se sont élevés à 11,6 milliards de francs CFA, soit 4 pour cent de plus que prévu par le plan.

Comme il était envisagé, dans le Deuxième Plan de développement, le logement urbain a recueilli 8,8 pour cent de l'investissement public (fonds du Gouvernement de la République-Unie du Cameroun (GRUC), des gouvernements locaux, des services d'utilités publiques et de l'assistance étrangère compris) et 4,6 pour cent de l'investissement privé. Ceci représentait un total global de 6,8 pour cent du total d'investissement du plan.

DEUXIEME PLAN DE DEVELOPPEMENT (1966-1971) (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

Investissement total		Logement urbain
Public	84.560	7.478 (8,8%)
Privé	80.616	3.700 (4,6%)
Total	165.176	11.178 (6,8%)

Le gouvernement, en plus d'aider à établir, pour le développement urbain, un cadre général, a été amené à opérer certaines modifications structurelles. Celles-ci ont été effectuées, en général, grâce à l'instauration, en juin 1972, du nouveau ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire et à l'établissement de départements spécialisés responsables des réglementations et des codes du bâtiment et de l'habitat. En outre, les subsides au logement des fonctionnaires devaient être éliminés.[1/]

La politique de l'habitat du Deuxième Plan de développement visait à encourager la construction de logements dans les agglomérations principales et à éliminer les subsides octroyés aux logements coûteux. Les fonds de provenance extérieure, aussi bien les prêts que les dons, étaient censés être utilisés pour le financement de terrains avec viabilité et pour une partie de la construction des unités d'habitation, dont le prix, par conséquent, inclurait le terrain et l'urbanisme (définis comme étant les coûts d'aménagement sur site et hors site).

1/ A Yaoundé, d'après une enquête réalisée à cette époque, 80% de la population résidant dans des unités d'habitation modernes étaient logés aux frais de l'employeur du chef de famille, moyennant seulement une déduction nominale du salaire; 95% de ces chefs de famille étaient employés dans le secteur public. Les statistiques du recensement administratif de Buea de 1968, capitale de l'ancien Cameroun britannique, indiquent que les loyers pour des maisons modernes (tous aménagements) ayant une superficie de 70 à 120 mètres carrés, étaient fixés, pour les fonctionnaires des échelons inférieurs, à 6% de leur traitement.

Parmi les objectifs d'ordre général du plan figuraient également certaines améliorations institutionnelles. L'épargne des foyers devait être mobilisée afin d'augmenter le montant du capital privé disponible pour le secteur du logement. Cependant, le plan lui-même prévoyait que les investissements résultant de l'épargne privée ne constitueraient que 3,7 milliards de francs CFA du total estimatif d'investissements dans la construction de logements se chiffrant à 6,9 milliards de francs CFA. Il était présumé que 1,1 milliard de francs CFA devaient représenter l'épargne des propriétaires de logements et 2,6 milliards de francs CFA devaient provenir de sources non publiques.

Les dépenses réelles du gouvernement pour l'habitat et l'urbanisme se sont élevées, sans compter l'investissement en adductions d'eau et en réseaux électriques, à 97 pour cent du montant prévu. L'investissement total -- public et privé -- dans le secteur du logement, a atteint 11,6 milliards de francs CFA.

2. Le Troisième Plan de développement (1971-1976)

Le Troisième Plan de développement du Cameroun (1971-1976) se concentre sur le problème de la croissance urbaine et le besoin de logements qui en résulte. Il prévoit, dans le logement urbain, un investissement public proportionnellement réduit (le rôle du gouvernement se limitant à nouveau à la planification et à l'aménagement de l'infrastructure) et un investissement privé beaucoup plus élevé, 70 pour cent de ces logements devant être des habitations à

bon marché. Cependant, jusqu'à présent, même les objectifs gouvernementaux modestes du Troisième Plan de développement n'ont pas été réalisés. Les dépenses réelles sont considérablement inférieures aux dépenses prévues et n'atteignent d'ailleurs pas le montant déboursé en moyenne au cours du Deuxième Plan de développement.

En raison de "l'immense envergure des problèmes de croissance urbaine appelés à se poser dans les principales agglomérations du Cameroun", le Troisième Plan demande un surcroît d'investissements dans le secteur de l'urbanisme et de l'habitat et "une enquête d'ordre urbain" sur les conditions d'habitation. Tandis que l'investissement public dans le secteur doit, relativement, descendre (bien qu'il augmente, dans l'absolu) à 6,6 pour cent de l'investissement total du plan, l'investissement privé doit s'élever à 12,4 pour cent de l'investissement total privé (et à 64 pour cent de l'investissement total dans le secteur du logement urbain). L'ensemble des investissements publics et privés dans le logement urbain est censé atteindre 9,4 pour cent de l'investissement du plan, en comparaison avec 6,8 pour cent d'investissement total du Deuxième Plan.

TROISIEME PLAN DE DEVELOPPEMENT (1971-1976) (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

	Investissement total	Secteur du logement urbain	
Public	144.540	9.500	(6,6%)
Privé	135.460	16.800	(12,4%)
Total	280.000	26.300	(9,4%)

Les responsables de la planification situent les questions de croissance urbaine et d'exode rural dans le cadre d'un programme d'ensemble d'aménagement du territoire et d'équipement. L'investissement vise à renforcer le développement d'une hiérarchie de centres urbains au-delà des simples villages et hameaux.

Village central: premier échelon dans la hiérarchie urbaine, comptant 500 à 1.500 habitants, desservant une région rurale de 5.000 à 15.000 habitants.

Centre local ou bourg: 7.000 habitants, desservant une région rurale de 40.000 à 80.000 habitants.

Rôle de développement secondaire ou Capitale de District: ville, ayant 10.000 à 20.000 habitants, desservant une région de 150.000 à 200.000 habitants.

Petite ville à rôle régional: centres de régions administratives d'échelon inférieur à une province, tels que Maroua, Nkongsamba, Ngaoundéré, Edea, Kumba, de 22.400 à 90.000 habitants; ou capitales de petites provinces, telles que Bertoua, 9.900 habitants, et Bamenda, 32.000 habitants.

Capitales de province: Garoua, 40.000 habitants; Bafoussam, 64.500 habitants; Buea-Tiko-Victoria, 65.300 habitants.

Capitales nationales: Yaoundé, capitale administrative, 210.000 habitants, et Douala, capitale commerciale, 315.000 habitants.

Une attention particulière est également accordée aux besoins de développement de Bertoua, capitale de l'est, à faible densité de population; de Ngaoundéré, terminus septentrionnal du Chemin de Fer trans-camerounais; de Bamenda, en bordure de l'ouest en voie d'urbanisation rapide, auquel il va être accordé une attention particulière en raison du rythme de croissance de ses centres (8,2 pour cent par an) et de ses agglomérations secondaires; de la région métropolitaine de Douala et de Yaoundé.

Dans ce cadre général le gouvernement a établi les objectifs de planification à long terme suivants:

- "... tout citoyen, qu'il vive dans une capitale ou dans une ville secondaire, peut résider dans un district ayant un minimum d'infrastructure (un réseau élémentaire et amélioré de routes, de fontaines publiques, d'assainissement) et de services essentiels (écoles primaires, transports par bateaux, etc...)."
- "... toute personne ayant les moyens de bâtir une maison (soit avec des matériaux traditionnels ou du ciment et des briques) peut acquérir un terrain doté de la viabilité correspondante";
- "... toute personne ayant les moyens d'acquérir une maison en brique ou en ciment a la possibilité de la louer ou de l'acheter". (Chapitre 5.1.2.1. Urbanisme, Troisième Plan de développement.)

A l'instar du Deuxième Plan de développement, l'intervention du gouvernement doit se borner à l'urbanisme et à l'aménagement de l'infrastructure. Les habitations, dont 70 pour cent sont censées être à bon marché, doivent être financées par des sources privées ou bâties par la Société immobilière du Cameroun (SIC) au moyen de prêts étrangers.

Le Tableau I énumère les investissements publics du Troisième Plan qui seront nécessaires pour réaliser les objectifs susmentionnés dans les régions urbaines.

Jusqu'à présent, les sorties réelles de fonds publics aux fins d'urbanisme ont été considérablement inférieures aux sorties prévues et, en fait, inférieures aux 20 millions de francs CFA dépensés, en moyenne, à cet effet, par le GRUC pendant le Deuxième Plan. Au cours des deux premières années d'exécution du Troisième Plan, un montant

total de 88 millions de francs CFA a été dépensé, en comparaison avec les 430 millions de francs CFA prévus par le plan. Pour l'exercice 1972-1973, le plan a prévu un total de 190 millions de francs CFA aux fins d'urbanisme, de levés cadastraux et de tracé des lotissements; 92 millions de francs CFA seulement ont été inscrits au budget, affectation restée presque inutilisée en novembre 1973, dernière date pour laquelle la mission dispose de renseignements.

En outre, au cours des trois premières années du Troisième Plan de développement, un nombre infime d'habitations pour la population à faible revenu a été construit par la SIC ou au moyen de prêts accordés par la Banque de Développement.

Tableau 1. Troisième Plan d'Urbanisme et de Logement urbain

Projet	Coût (en millions de francs CFA)
Urbanisme:	
1. 30 plans sommaires de centres (à un coût d'environ 3,6 millions de francs CFA par centres; y compris les centres jouant un rôle régional, tels que Kumba, Bamenda, Bertoua et la capitale régionale de Buea-Tiko-Victoria)	100
2. Plans détaillés de parties des centres principaux (Douala, Yaoundé, Bafoussam, Garoua, Ngaoundéré, Kumba, Victoria, Bamenda, Buea)	100
3. Urbanisme "opérationnel", à savoir, enquêtes, matériel préliminaire pour le développement ou des transformations de Yaoundé et de Douala	600
4. Levés cadastraux de 6 villes (Douala, Yaoundé, Garoua, Buea, Victoria, Bafoussam)	250
Total de l'urbanisme	1.060
Infrastructure:	
1. Adductions d'eau des centres urbains	3.800
2. Aménagement de réseaux électriques dans les centres	2.900
3. Assainissement et évacuation des eaux usées à Yaoundé et à Douala et études préliminaires pour Victoria	1.200
4. Route périphérique de Yaoundé	400
5. Salubrité et hygiène publique	140
Total de l'infrastructure	8.440
Investissement public total dans le Secteur du logement urbain	9.500

Source: Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire.

B. La nouvelle politique de l'habitat proposée pour le Cameroun

Les responsables gouvernementaux, en plus de mettre davantage l'accent sur le logement urbain dans leur Troisième Plan de développement, ont pris acte de la pénurie critique de l'habitat en créant une commission chargée de l'élaboration d'une politique nationale de l'habitat. Le projet de cette politique suggère un programme coordonné en vue de réaliser, par le biais d'un système d'auto-assistance appuyée, les objectifs relatifs à l'habitat à bon marché du Troisième Plan de développement.

Au début des années 1970, les fonctionnaires responsables de la planification ont reconnu que les divers organismes existants ne parvenaient pas à atteindre les objectifs qu'ils avaient fixés, notamment dans le domaine de l'habitat. Aussi, ont-ils regroupé les divers services ministériels chargés de l'urbanisme et de l'habitat, de l'infrastructure (travaux publics), ainsi que du contrôle et de l'enregistrement fonciers, au sein d'un nouveau ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire. Ce ministère fut institué officiellement en juin 1972, lors de la proclamation de la nouvelle constitution.

L'une des premières tâches du ministère a été l'élaboration d'une nouvelle politique nationale de l'habitat. A cette fin, une commission spéciale a été nommée en octobre 1972, et présidée par le Directeur de l'Urbanisme et de l'Habitat de ce nouveau ministère. Parmi ses membres figuraient des représentants de la Direction du Bâtiment, de la Société immobilière du Cameroun, du Laboratoire des travaux publics, du Ministère du Plan, du Ministère des Finances, du Service du génie rural du Ministère

de l'Agriculture, du Cabinet du Maire de Yaoundé et des Directions du cadastre et de l'enregistrement foncier. Des sous-commissions spéciales ont également été établies et chargées de faire rapport sur les coûts de la construction (sous-commission sous la présidence de la Société immobilière du Cameroun) et sur les contraintes du développement du secteur de l'habitat, notamment le régime foncier (sous-commission sous la présidence du ministère du Plan).

La Commission a fait remarquer que la question d'une politique nationale de l'habitat figure à présent parmi les priorités nationales en raison de la croissance urbaine rapide (6 à 12 pour cent par an) qui a engendré une pénurie aiguë d'habitations ainsi qu'un développement irrationnel et anarchique. Cependant, la Commission a souligné qu'une politique de l'habitat doit traiter non seulement de la construction d'unités d'habitation mais également de besoins indépendants de l'unité d'habitation à proprement parler, mais qui doivent être satisfaits pour que celle-ci soit viable, à savoir l'urbanisme, les écoles, les installations et services communautaires et les espaces verts.

Le résumé suivant se fonde sur des documents mis à la disposition de la mission, y compris le projet de rapport de mai 1973, ainsi que de nombreuses annexes techniques et un résumé révisé de mai 1974. Un projet de rapport définitif, rédigé à l'intention des ministres, doit être publié ultérieurement, cet été.

1. Besoins et problèmes actuels en matière d'habitat

Afin de loger le nombre accru d'habitants et de remplacer les unités urbaines délabrées (à un taux annuel d'au moins 2 pour cent

du stock existant) de 55.000 à 70.000 unités devraient être construites annuellement au Cameroun.

BESOINS ANNUELS EN CONSTRUCTION D'HABITATIONS (1972-1975)

Yaoundé	4.300 unités
Douala	5.500
Autres agglomérations urbaines	15.000-20.000
Total urbain	24.800-29.800
Rural	30.000-40.000
Besoins annuels totaux	54.800-69.800 unités

Les données sur la répartition du revenu urbain sont extrêmement limitées. Les données relatives à Yaoundé ont été calculées à partir des statistiques de 1964-1965, les données sur Douala sont fondées sur l'étude d'un de ses quartiers en 1964 et les renseignements sur les revenus dans les autres régions urbaines sont inexistants. A partir des statistiques disponibles, cinq catégories d'unités d'habitation ont été suggérées, ainsi que le pourcentage approximatif de la demande du marché urbain pour chaque catégorie. La dimension minimale d'une maison, étant données la dimension de la famille camerounaise et ses préférences, est de 4 à 5 pièces. Le Tableau 2 offre une description des cinq catégories.

L'absence de politique gouvernementale bien définie, les problèmes du régime foncier et les coûts anormalement élevés dans la construction se sont conjugués pour frustrer les efforts des pouvoirs publics tendant à résoudre la crise de l'habitat au Cameroun. Qui plus est, l'habitat a traditionnellement été considéré comme se limitant aux seules unités

d'habitation. Ainsi, les pouvoirs publics n'ont pas traité ce secteur de façon systématique et son potentiel économique a été sous-estimé. De plus, le gouvernement n'a défini aucune politique de financement de l'assistance gouvernementale en la matière.

A l'échelon local, les plans d'urbanisme sont périmés, incomplets et trop généraux pour que les gouvernements locaux puissent les exécuter. La préparation systématique de plans plus détaillés permettra aux municipalités de les mettre en oeuvre, de s'assurer de recettes provenant des taxes et des droits perçus lors de leur application, de coordonner les activités des services d'utilité publique ou, le cas échéant, de les contraindre à prendre certaines mesures.

L'absence d'un régime foncier et d'un système d'enregistrement foncier rationnels dans la partie du Cameroun d'expression française -- conjuguée avec les effets de la spéculation -- rend l'achat de terres, que ce soit par des particuliers ou par le gouvernement, extrêmement difficile. Le projet de politique fait appel à une politique nationale foncière afin de mettre de l'ordre dans les titres coutumiers ou enregistrés, et les lotissements légaux ou spontanés.

Finalement, le développement de l'habitat au Cameroun est freiné par les coûts de la construction, qui sont supérieurs de 60 pour cent à ceux d'Abidjan ou du Sénégal.

2. Exécution: Considérations générales

La politique de l'habitat divise le programme coordonné d'habitations à bon marché, d'une part, en mesures préliminaires et, d'autre part, en

Tableau 2. Unités d'habitation envisagées par classe de revenu

	Revenu (FCFA/ mois)	% du Marché Pays	% du Marché Yaoundé	Superficie (m^2)	Description	U'd'H	Terrain	Urb.	Total
Suréconomique	27.000 maximum	70%	50%	80	Plancher en ciment, toit de métal, point d'eau unique avec égout, WC turques avec fosse d'aisance, murs de pisé ou de planches, portes et fenêtres en bois massif	300	100	600	1.000
Moyennement économique	22,000-43.000	20%	35%	100	Analogue à l'unité suréconomique, avec plâtres à l'intérieur et à l'extérieur, plafond, fenêtres à abat-vent et portes intérieures	600	100	600	1.300
Economique équipée	43.000-61.000	4 1/2%	7%	100	Analogue à l'unité moyennement économique, avec installations sanitaires et électriques complètes, fosse septique, peintures intérieures et meilleur sol en ciment	1000	100	600	1.700
Economique supérieure	61.000-90.000	3 1/2%	5%	70-100	Bloc de ciment, maison la meilleur marché en matériaux modernes	2.000	100	750	2.850
Haute qualité	Plus de 90.000	2%	3%	100-200	Entièrement parachevée, terrace, garage, terrain paysager	5.000	1-2.000		6-7.000

Source: Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire

politiques financières. Les mesures préliminaires suggérées sont les suivantes:

- Traiter l'infrastructure urbaine comme un investissement économiquement favorable.
- Elaborer une nouvelle politique foncière permettant au gouvernement de contrôler le développement et de s'assurer de recettes fiscales appropriées provenant de ce développement. Les mesures à prendre dans l'avenir pourraient aller des modifications du régime fiscal en vigueur à la nationalisation de toutes les terres urbaines.
- Mettre à jour et moderniser les plans d'urbanisme.
- Préciser le rôle respectif des municipalités du gouvernement national et leur accès aux recettes fiscales.
- Réduire les coûts élevés de la construction au moyen d'une recherche d'une plus grande utilisation de matériaux locaux, du développement de l'entreprise au Cameroun sans recourir à un personnel étranger onéreux et des paiements plus rapides pour les contrats de travaux publics afin de réduire les charges supportées par l'entrepreneur.

Réformes suggérées de la politique fiscale:

- Délimiter clairement les responsabilités du gouvernement national et des municipalités.
- Identifier le degré d'importance et la nature de l'intervention financière du gouvernement national. En partant du principe que les subsides octroyés par le gouvernement devraient

favoriser l'habitat à bon marché, les subsides pourraient être limités aux terrains de 300 mètres carrés et aux terres obtenues à la suite de condamnations. La commission est d'avis que le gouvernement devrait financer le coût de l'infrastructure et des terres acquises à la suite de condamnations, pour les trois catégories économiques inférieures (pour les unités moyennement économiques et suréconomiques, une partie du prix d'achat -- probablement plus élevé -- des terrains privés pourraient également être subventionnée). Pour ce qui est des unités économiques supérieures, le gouvernement pourrait subventionner uniquement la moitié du coût de l'infrastructure. Les ministères respectifs continueraient, bien entendu, à être responsables des installations communautaires, mais seraient dorénavant plus en mesure de coordonner leurs efforts dans cette construction.

- Prendre des mesures complémentaires pour encourager l'initiative privée. Celles-ci pourraient inclure un programme plus intensif dans le domaine des matériaux de construction, des prêts, des primes à la construction, des économies des contrats d'entreprise, des subventions des intérêts, des allocations de logement aux employeurs et des coopératives d'habitation.
- Obtenir une assistance financière étrangère auprès de la Banque internationale de Reconstruction et de Développement (BIRD), de l'Agence pour le Développement international des Etats-Unis (USAID) et de la Caisse centrale de Coopération économique (CCCE).

3. Programmes d'action immédiate

Pour les zones urbaines, où les problèmes de l'habitat sont les plus sérieux, trois programmes sont proposés. Le premier est un projet de sites et services portant initialement sur 200 hectares à Douala et à Yaoundé (5.000 à 6.000 terrains dans chaque ville) et s'élevant au total à 4,8 milliards de francs CFA ($20 millions), dont la moitié devra provenir de sources d'assistance étrangère.

Le deuxième projet envisagé concerne la rénovation des taudis et se chiffre à 280 millions de francs CFA ($1,17 million) par an (dont la moitié au moins devrait provenir de sources d'assistance étrangères). Il comprend l'aménagement de voies de service, d'une infrastructure connexe, particulièrement des fontaines publiques, dans les quartiers à forte densité de population de Douala et de Yaoundé. La commission prend acte du fait que les taudis ont une vitalité et souvent un rôle économique important qu'il convient de ne pas détruire.

Le troisième projet suggéré porte sur la publication d'un manuel pratique de construction d'habitations économiques.

Les efforts déployés dans les zones rurales se feront dans deux sens. Les villages devraient bénéficier d'une assistance technique en matière de logement telle que la prestation de services d'organisateurs, la fourniture de presses à bélier CINVA et l'accès aux matériaux de construction. Parallèlement, une aide devrait être fournie aux villages à caractère central en améliorant, entre autres, les édifices publics et l'adduction d'eau.

La politique de l'habitat appelle également un développement institutionnel. Puisque la Banque de Développement du Cameroun et la Société immobilière du Cameroun ne sont pas en mesure de financer et/ou de gérer un programme de sites et services de grande envergure, il convient de créer, à cette fin, une institution nationale et semi-publique qui jouerait le double rôle de banque immobilière et d'organisme responsable des aménagements de sites et services. Initialement institution pilote relevant de la SIC, elle devrait pouvoir devenir autonome à une étape plus avancée de son développement. Le projet de rapport suggère qu'elle soit dotée d'un capital initial de 50 millions de francs CFA ($208.000), qui serait porté ultérieurement à 200 millions de francs CFA ($833.000).

4. Financement de la nouvelle politique de l'habitat

Suivant les données disponibles, les coûts de mise en oeuvre du programme initial de sites et services de la politique de l'habitat (non compris l'acquisition de terrains) sont les suivants:

COUT DES PROGRAMMES INITIAUX DE SITES ET SERVICES (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

Sites et services (terrains vagues)	4.800
Services pour les taudis	280
Capital de la nouvelle institution	50
Total	5.130 ($21,4 millions)

Ce chiffre est de beaucoup supérieur aux 150 millions de francs CFA par an prévus dans le Troisième Plan pour "l'urbanisme opérationnel" et exige une assistance étrangère considérable, comme le constate le projet de politique lui-même.

III. LE SECTEUR DE L'HABITAT

A. L'industrie du bâtiment

1. Les constructeurs et l'organisation de l'industrie

Le secteur moderne de l'industrie du bâtiment au Cameroun est dominé par une demi-douzaine de grandes entreprises, dont deux seulement sont camerounaises, et par un groupe semblable de sous-traitants et de fournisseurs. Certaines maisons sont des filiales de sociétés européennes; d'autres sont entre les mains de ressortissants étrangers établis au Cameroun. En général, le capital de ces entreprises est de l'ordre de 50 à 100 millions de francs CFA et elles passent des marchés de 1 à 2 milliards de francs CFA. Le chiffre d'affaires du secteur moderne, y compris les travaux publics, avoisine 18 milliards de francs CFA et croît, à prix constants, au taux approximatif de 4 pour cent par an.

Cependant, la quasi-totalité des unités d'habitation, à l'exception du nombre réduit d'appartements, de villas pour les familles à revenu élevé, et de projets de la SIC, est bâtie soit par les propriétaires eux-mêmes, soit sur une base coopérative, soit par de petits tâcherons (ouvriers aux compétences rudimentaires en menuiserie) qui embauchent de la main-d'oeuvre et utilisent les matériaux fournis par le propriétaire. Le total de la construction dans le secteur marginal est estimé à 8 ou 9 milliards de francs CFA par an et, selon une étude menée par le Laboratoire des travaux publics (LTP), 55 à 60 pour cent des unités sont construites par le propriétaire; voir le Tableau 3 pour tous détails.

Tableau 3. Construction 1964-1974 (en milliards de francs CFA)

	1964-65	65-66	66-67	67-68	68-69	69-70	70-71	Proj.73-74
a. Secteur moderne (y compris les travaux publics) aux prix courants	9,8	12,3	11,4	12,1	13,1	13,8	14,8	18
b. Indice des salaires de l'industrie du bâtiment	99,7	100	100	102,8	106,4	109	111,6	120
c. Secteur moderne à prix constants (a/b)	9,8	12,3	11,4	11,8	12,3	12,7	13,3	15
d. Secteur marginal, tâcheronage	-	-	-	3,1	-	-	-	4
e. Secteur marginal, construction par le propriétaire	-	-	-	4,1	-	-	-	5
f. Total du secteur marginal (principalement l'habitat)	7	7,6	7,6	7,2	7,3	7,5	7,8	9
Total de la construction (c+f)	16,8	19,9	19	19	19,6	20,2	21,1	24

Source: Comptes nationaux, BIRD et LTP.

Un échelon moyen de constructeurs camerounais capables d'entreprendre de petits projets ou de sous-traiter des travaux plus importants n'existe pas encore. Certains constructeurs sont aidés par le Centre d'Assistance aux Moyennes et Petites Entreprises (CAMPE) avec l'appui du PNUD et la SIC, de son côté, a récemment passé des marchés d'un montant total de 40 millions de francs CFA à 3 petits constructeurs participant à son programme Cité Verte. Cependant, la carence de capitaux et d'expérience en matière de gestion entravera le développement d'autres entreprises.

Un programme de sites et services de grande envergure, tel que celui énoncé dans le projet de politique nationale de l'habitat du ministère,peut fournir une assise pour un développement sensible des entreprises camerounaises de construction. Nombre de particuliers bâtissant de nouveaux logis dans des zones fortement peuplées donneront aux tâcherons ambitieux la possibilité de passer plusieurs marchés à la fois. Ils ne seront limités, d'ailleurs, que par leur compétence à embaucher et à diriger la main-d'oeuvre. Pour être efficace à cet égard, le programme de sites et services devrait inclure une section de prêts à la construction afin d'offrir aux propriétaires les ressources nécessaires pour qu'il n'y ait aucune interruption des travaux. Il en résulterait, pour le tâcheron, un travail plus régulier et des responsabilités plus larges à toutes les étapes de la construction. A mesure que leurs affaires prospéreront, les tâcherons compétents en matière de gestion de projets commenceront à acquérir leurs matériaux de construction en grande quantité. A ce stage, pour un maximum d'efficacité, les

constructeurs devront bénéficier d'un plus grand accès aux prêts accordés aux petites entreprises, afin de se procurer le matériel et disposer des entrepôts nécessaires.

La construction d'habitations sur les 10.000 à 12.000 terrains avec viabilité envisagés par le ministère de l'Habitat représenterait -- en supposant un coût de 300.000 FCFA l'unité -- de 3 à 3,6 milliards de francs CFA, soit un tiers approximativement du volume annuel actuel du secteur marginal. Puisque, de toute façon, la majorité de ces travaux de construction auraient été effectués dans des quartiers en marge de toute réglementation, ils ne devraient pas peser très lourdement sur la capacité de production du secteur du bâtiment, et ce, d'autant plus que ce type de construction fait appel, en grande partie, à une main-d'oeuvre non spécialisée ou semi-spécialisée pour laquelle il y a élasticité d'offre. Même si l'on supposait que le programme, dans sa totalité, représenterait un accroissement de production, il ne s'agirait que d'une augmentation de 6 à 8 pour cent au-delà des niveaux actuels, en supposant une période de 3 ans pour l'aménagement des terrains et de 2 ans de plus pour le parachèvement des maisons (un programme de 5 ans au total). Les contraintes porteraient plus vraisemblablement sur le contrôle efficace de la qualité de la construction.

Les 4,8 milliards de francs CFA estimés nécessaires par le ministère pour défrayer les coûts d'urbanisation du programme envisagé représenteraient, dans ce cas, un accroissement de production du secteur moderne d'environ 9 pour cent au-delà des niveaux actuels, pour un programme de 3 ans, et de 5 pour cent, pour un programme de 5 ans. Ceci pourrait

être effectué sans difficulté puisque le capital et le matériel des entreprises du secteur moderne sont parfois sous-utilisés. De plus, les entreprises liées à des sociétés européennes pourraient, le cas échéant, disposer de ressources et de cadres expérimentés additionnels pour satisfaire à la demande supplémentaire.

Les coûts élevés de la construction sont en partie imputables, sans aucun doute, aux frais généraux des constructeurs et fournisseurs étrangers implantés au Cameroun.

A partir des comptes nationaux de la valeur ajoutée dans l'industrie du bâtiment, des statistiques des salaires du syndicat (GICAM) de cette industrie et d'une analyse des coûts estimatifs, l'on parvient aux chiffres approximatifs suivants:

VENTILATION DES COUTS - SECTEUR MODERNE

Main-d'oeuvre locale	17%
Main-d'oeuvre étrangère implantée au Cameroun	6%
Main-d'oeuvre totale	23%
Bénéfices et frais généraux	27%
Valeur ajoutée totale	50%
Matériaux (voir A.3)	50%
	100%

Source: Comptes nationaux, GICAM et estimations de la mission.

Une étude menée par la SIC indique que les frais généraux sont élevés pour diverses raisons. Les marchés de travaux publics tendent à être irréguliers et à entraîner de longs délais pour leur négociation et

approbation. Les entreprises parfois fonctionnent à pleine capacité et parfois sont inactives; ainsi il leur est difficile de planifier de façon efficace leur personnel, l'utilisation de l'équipement et le stockage de matériaux. Les travaux qu'elles entreprennent sont par conséquent plus onéreux. Le paiement des travaux publics qui leur sont concédés sont souvent lents, ce qui ajoute des frais de financement à leurs frais généraux. Il leur est difficile de se procurer les pièces de rechange nécessaires pour bien entretenir leur équipement. Ainsi, les entreprises sont soit suréquipées pour éviter d'être immobilisées par des pannes ou font venir des pièces de rechange par fret aérien, ce qui entraîne des dépenses considérables. Il n'y a pas de cadres qualifiés sur place et les entreprises sont tenues d'en recruter à l'étranger en leur offrant certains avantages. Les techniciens camerounais sont presque toujours absorbés par leur gouvernement.

Les marchés du bâtiment sont conclus selon le système français d'appel d'offres, mais les bénéfices et les frais généraux du constructeur sont généralement inclus dans ses prix unitaires et ne figurent pas en tant que rubrique indépendante. La méthode locale est de retenir 10 pour cent des paiements au constructeur en les virant à un fonds de garantie, mais en général aucune caution de bonne fin n'est exigée. Une garantie de 10 ans est achetée par le constructeur et revient à:

1,1% pour l'assurance
2,1% pour SOCOTEC (inspecteur)

Par la suite, il faudra restructurer l'industrie et des programmes nationaux devraient être élaborés en vue de maximiser les possibilités

offertes aux constructeurs locaux. Néanmoins, ceci prendra du temps et les constructeurs camerounais se heurteront, dans certains cas, aux même problèmes de coûts que les étrangers implantés au Cameroun. Il convient surtout de faire augmenter le nombre de constructeurs qualifiés et d'intensifier la concurrence.

2. L'offre de main-d'oeuvre

S'il y a suffisamment de main-d'oeuvre non spécialisée ou semi-spécialisée, ou même de maçons, de charpentiers et autres artisans, il y a, par contre, pénurie de cadres qualifiés, tels que les techniciens et les contremaîtres. Dans le passé, les Européens ont souvent rempli ces postes. A l'heure actuelle, des ressortissants d'autres pays d'Afrique occidentale sont recrutés, notamment au Sénégal et au Togo. Néanmoins, les sources sont limitées et les constructeurs se voient parfois contraints de beaucoup entreprendre avec un personnel réduit ou de donner plus de responsabilités à des hommes ayant moins d'expérience. Cette situation ne diminue pas sensiblement le volume de travail, mais nuit à la qualité de celui-ci.

Il y a également un nombre insuffisant d'ouvriers spécialisés tels ceux employés à la construction de bâtiments à étages multiples ou utilisant des techniques industrielles, mais ce fait ne devrait pas poser de problèmes au secteur de l'habitat. En général, les entreprises de travaux publics forment un nombre adéquat de machinistes pour conduire les niveleuses et autre matériel d'urbanisation.

3. Disponibilité des matériaux

Comme dans les autres pays d'Afrique occidentale et centrale, les coûts des matériaux ont augmenté de 30 à 40 pour cent au cours de l'année dernière, et des pénuries ont commencé à poser des problèmes dans de nombreux domaines. Ceci a affecté principalement les matériaux importés en raison de l'inflation mondiale et de la hausse des coûts d'expédition entraînée par la crise du pétrole, mais il y a eu aussi une augmentation extrêmement marquée de la demande des pays en voie de développement et un fléchissement de l'offre des pays développés. A titre d'exemple, les lois contre la pollution aux Etats-Unis ont réduit la disponibilité de mâchefer pour la fabrication du ciment. En Europe comme en Afrique, les usines fabriquant de nombreux matériaux deviennent périmées ou insuffisantes à une époque où il est difficile d'obtenir les ressources nécessaires pour financer de nouveaux investissements.

Le prix du ciment au Cameroun a augmenté d'environ 25 pour cent au cours de la première moitié de 1974, pour atteindre 22.000 FCFA la tonne à Yaoundé ($3,90 le sac de 94 livres), en comparaison avec une croissance annuelle de 5 pour cent pendant les années antérieures. Un programme d'expansion est en cours à la cimenterie de Bonaberi, à proximité de Douala, afin de porter la capacité de cette usine à 280.000 tonnes par an -- plus du double de son ancienne capacité -- ce qui permettra de satisfaire, pour le moment, les besoins locaux. Jusqu'à présent 135.000 tonnes ont été importées annuellement d'Europe.

Néanmoins, la production de ciment est toujours basée sur le mâchefer importé, dont il y a pénurie depuis l'année dernière et dont le prix a augmenté de 40 pour cent en 1974. Le mâchefer à base de gypse a augmenté de 80%. En raison de cette situation et du coût élevé des machines importées, le ciment fabriqué sur place coûte 20 pour cent de plus que le ciment importé. Des prospections géologiques ont indiqué l'emplacement de gisements de calcium exploitables. Ce calcium permettra de remplacer le mâchefer et de réduire les coûts, mais le programme d'investissement nécessaire pour l'exploiter n'a pas encore été arrêté. La société CINECAM, à laquelle participe la Société Nationale d'Investissement du gouvernement pour 43,1 pour cent, est contrôlée par la société La Farge Internationale.

Une petite cimenterie, située à Feguil et exploitée par la même société, fabrique du ciment en utilisant les gisements de calcium locaux et dessert le nord du pays où le coût des transports est prohibitif. Par exemple, le ciment double de prix lorsqu'il est transporté de Douala à Garoua. La production, néanmoins, est limitée à 28.000 tonnes, dont 1/3 est exporté au Tchad.

Le sable et les graviers sont disponibles sur place dans l'ensemble du pays, à l'exception du nord, mais ils ne sont pas encore exploités industriellement. Yaoundé et Douala en possèdent en quantité suffisante. A Yaoundé le prix du sable est de l'ordre de 1.800 FCFA/mètre cube ($5,70/yard cube) et celui du gravier de grosseur moyenne, de 5.000 FCFA/mètre cube ($15,90/yard cube).

Le plus souvent, le constructeur fabrique des blocs de ciment sur le chantier, mais, dans la majorité des grands centres, ils sont également produits par des fabricants industriels et artisanaux. Un bloc de ciment de 10x20x40 cm, acheté auprès d'un fabricant industriel à Douala ou à Yaoundé, coûte 75 FCFA (30¢) alors qu'un bloc fabriqué par un artisan et ayant la même taille mais généralement de qualité inférieure coûte 45 FCFA (20¢) à Douala et 60 FCFA (25¢) à Yaoundé. On estime que plus de 6 milliards de francs CFA par an sont dépensés pour l'achat de blocs de béton, soit un quart du volume total de la construction.

Il n'existe qu'un seul fabricant de briques en argile cuites et sa capacité de production est limitée à 750.000 briques. Selon le LTP, la qualité des briques, dans le passé, n'a pas été bonne, mais elle est en voie d'amélioration. On espère que la découverte d'autres gisements d'argile permettra d'établir de nouvelles briqueries afin de concurrencer les blocs de béton et de réduire ainsi les importations de matériaux de construction. Dans le nord, des blocs en terre non stabilisée sont largement utilisés et la Direction de l'habitat du ministère a acheté un certain nombre de presses à bélier CINVA RAM, mais leur utilisation ne s'est pas encore avérée économique en raison du coût élevé du ciment.

Le bois est abondant, sauf dans le nord, bien qu'il ne soit pas toujours bien conservé ou traité. Néanmoins, les prix ont augmenté de 30 à 40 pour cent au cours des six premiers mois de 1974, pour atteindre,

à Yaoundé, 24.000 FCFA/mètre cube de bois de charpente, en comparaison de l'accroissement moyen annuel de 12 pour cent des années antérieures. Le coût du bois et son transport difficile sont des éléments importants. Des planches dégrossies ou en bois de fente sont largement utilisées pour construire les murs, notamment à Douala. Du contre-plaqué est fabriqué à M'Balmayo et également importé du Gabon. Des pièces de charpente composées sont fabriquées par la SLAC à Eseka et destinées principalement à la construction de grands ouvrages. Cependant, l'usine pourrait les produire industriellement pour les maisons. De grands progrès sont à accomplir en matière de conception et de dimension des pièces de bois. En effet, l'utilisation plus répandue du bois offrira vraisemblablement, à long terme, le plus grand potentiel d'économies et de substitution des importations dans le domaine des matériaux de construction.

A Edea, SOCATRAL, filière du groupe ALUCAM dont la production d'aluminium représente 8 pour cent des exportations du Cameroun, fabrique des toitures d'aluminium en quantité suffisante pour subvenir aux besoins locaux et à l'exportation. Les feuilles minces d'aluminium (26/100 mm), dénommées "suréconomiques" sont très recherchées en raison de leur prix relativement bas, environ 400 FCFA pour une feuille de 2 mm x 90 cm (10¢ le pied carré). Plus de 4 millions de mètres carrés de ces feuilles d'aluminium sont vendues annuellement dans le pays. Par ailleurs, deux millions de mètres carrés de feuilles de qualité supérieure, jusqu'à 6/10 mm, sont vendus. La quasi-totalité des maisons urbaines sont couvertes d'aluminium, et l'on estime que c'est également

le cas de la moitié des maisons rurales. L'aluminium se substitue rapidement aux toits de chaume traditionnels qui doivent être remplacés tous les trois ans approximativement s'ils ne sont pas traités et sont, en fait, plus chers que l'aluminium dans de nombreuses régions. SOCATRAL met au point des pièces de charpente pour les cases rondes. Des toitures en fibre de verre sont également fabriquées localement pour des usages spéciaux. Des toitures galvanisées sont importées, bien qu'elles soient plus onéreuses et moins durables.

Le Cameroun importe annuellement environ 10.000 tonnes d'acier d'armature. Son prix, en hausse rapide, a atteint plus de 100 FCFA/kg et, de temps à autre, il y a pénurie de stock. Une certaine quantité d'acier d'armature est produite à Douala, utilisant des rebuts en métal. En outre, le Cameroun satisfait de la même manière 95 pour cent environ de sa demande en clous.

La plomberie, les appareils sanitaires, les fournitures électriques, le verre et les matières plastiques sont importés. Les peintures et les vernis sont maintenant produits à Douala.

En supposant que le mâchefer importé représente la moitié du coût du ciment, le total de l'élément importé pour l'habitat moderne, tel qu'il est construit par la SIC par exemple, peut être estimé à 30 pour cent des matériaux de construction ou à 15 pour cent du coût total de la construction, comme l'indique le tableau suivant:

VENTILATION DES COUTS - SECTEUR MODERNE

Matériaux importés	15%
Matériaux locaux	30%
Taxes sur les importations (mâchefers exclus)	5%
Total des matériaux	50%
Main-d'oeuvre, bénéfices, et frais généraux (Voir A.1)	50%
	100%

Source: Estimations de la mission basées sur la structure des coûts de la SIC

L'élément d'importation dans le cas des constructions traditionnelles ou améliorées est assez réduit, mais il est vraisemblablement un peu plus élevé pour les travaux d'urbanisation. En supposant que l'utilisation des matériaux locaux soit maximisée, les approvisionnements en matériaux devraient pouvoir suivre la croissance de l'industrie. Pour ce faire, cependant, il faudra recourir à une planification suivie et tenir compte de la hausse constante des prix.

4. Méthodes de construction et coûts

Au Cameroun, les coûts élevés de la construction sont dus principalement à la structure de l'industrie du bâtiment et aux coûts anormalement élevés des matériaux, notamment du ciment.

Les méthodes traditionnelles varient suivant les régions et les matériaux disponibles. Les constructions les plus répandues sont faites d'une sorte de treillage revêtu de boue. Des poteaux sont enfoncés dans le sol, à faibles intervalles, et des lattes en bois de fente y sont

attachées horizontalement, de chaque côté, au moyen de fil de fer pour former un mur en treillage remarquablement solide qui est alors rempli d'un plâtre de boue. Les poteaux ne sont pas traités avant d'être plantés dans le sol, mais il semble que le treillage rigide est suffisamment serré pour former un tout stable pendant une période de temps considérable, même si les poteaux sont minés au sol par des termites.

Dans la région de Douala, où l'argile n'est pas adéquate pour être utilisée en guise de plâtre, une charpente classique en bois est construite, les poteaux étant simplement plantés dans le sol et des planches dégrossies de dimensions irrégulières y étant fixées. Dans le nord du pays, où le bois se fait rare, les murs sont bâtis à l'aide de simples blocs de boue renforcés de paille. La charpente des toits, même dans le nord, est formée de planches ou de poteaux de bois. Auparavant, on les recouvrait de chaume, mais, comme cela a déjà été mentionné, les toits sont de plus en plus fréquemment recouverts d'aluminium, même dans les régions rurales. La quasi-totalité des maisons, notamment dans les zones urbaines, ont un sol en ciment.

On trouve des exemples remarquables "d'architecture sans architecte" -- dômes de boue en forme de ruche, cases rondes à deux étages, techniques d'érection de granges préfabriquées et certains villages traditionnels bien agencés. La qualité des constructions et habitations du secteur marginal, même à des échelons inférieurs, est relativement bonne. Les coûts types pour une très petite maison figurent au Tableau 4.

Tableau 4. Structure des coûts

Maison simple, en planches, de 30 mètres carrés (Douala)

Sol en ciment:	
12 sacs de ciment à 1.000 FCFA	12.000
5 mètres cubes de sable	10.000
Structure des murs:	
75 poutres verticales à 500 FCFA	37.500
150 planches dégrossies à 75 FCFA	11.250
40 kg de clous à 300 FCFA	12.000
Couverture:	
30 feuilles d'aluminium à 400 FCFA	12.000
4 feuilles d'aluminium de faîte à 250 FCFA	1.000
2 kg de clous de couverture	
50 pièces pour la charpente du toit à 500 FCFA	25.000
3 portes à 5.000 FCFA	15.000
2 fenêtres à 2.500 FCFA	5.000
Main-d'oeuvre salariée	40.000
Prestations aux membres de la famille participant à la construction	10.000
Coût total à 6.500 FCFA/mètre carré ($2.50/pied carré)	190.000

Source: Etude de 1972 du LTP, mise à jour selon les estimations de la mission.

Généralement, aux alentours de Yaoundé, les maisons en treillage recouvert de boue coûtent environ le même prix, 200.000 FCFA l'unité, mais sont plus grandes -- la plus petite couvrant approximativement 50 mètres carrés, soit 4.000 FCFA/mètre carré.

Les améliorations que le projet de politique de l'habitat du ministère suggère d'apporter à ces structures de base, au niveau suréconomique sont: un point d'eau, un égout, et des toilettes. On estime que, pour une maison de dimensions minimales pouvant loger une famille camerounaise, ceci reviendrait à 300.000 FCFA.

Les familles pouvant se permettre de construire légèrement plus qu'un logement suréconomique bâtissent une unité plus grande, ayant la même construction de base, mais en y ajoutant des plâtres intérieurs et extérieurs, des faux plafonds, et plus de fenêtres et de portes. Cette description correspond à ce que le ministère définit comme unité "moyennement économique", dont la valeur est estimée à 600.000 FCFA. De meilleures poutres d'attache pour les fondations et des installations sanitaires et électriques complètes sont les améliorations supplémentaires apportées à la structure de base correspondant à l'unité "économique équipée", estimée à 1.000.000 FCFA.

En comparaison, même la maison la plus petite, en matériaux "modernes", est coûteuse. Les unités les moins chères construites par la SIC coûtent 30.000 FCFA/mètre carré ($12 le pied carré) et les unités entreprises dans le cadre du programme Cité Verte reviennent en moyenne à 45.000 FCFA/mètre carré

($17.50 le pied carré), l'urbanisation non incluse. Il s'agit de constructions aux fondations légères, semblables à celles que l'on trouve dans d'autres parties de l'Afrique francophone: piliers d'angle en béton et poutres d'attache au haut et au pied de murs élevés en blocs de 15 cm; sol formé d'une dalle; toiture d'aluminium; plafonds en contre-plaqué; plâtres; installations électriques et sanitaires complètes. Du point de vue technique, les maisons construites par la SIC ainsi que celles construites par des particuliers sont de bonne qualité; cependant, une étude de la SIC a fait ressortir que les coûts au Cameroun sont 60 pour cent plus élevés que ceux de la Côte-d'Ivoire et du Sénégal. Aux fins de comparaison, la SICOGI et la SICAP, sociétés immobilières semblables à la SIC, ont été invitées à indiquer le prix d'une unité de 87 mètres carrés analogue à celle du Cameroun. Les coûts, qui ont augmenté de 30 pour cent dans ces trois pays depuis la réalisation de cette étude, figurent au Tableau 5.

Les coûts de la construction au Cameroun peuvent être réduits quelque peu en prêtant plus d'attention aux détails et au choix des matériaux, mais pour réaliser des économies supplémentaires il s'avérera peut-être nécessaire de réviser les normes de conception. Il conviendrait peut-être, à titre d'exemple, de s'attacher au début à fournir à l'acheteur une superficie minimum viable et de lui laisser le soin de faire bon nombre de finitions ou d'améliorer sa maison à mesure que son revenu le lui permet. Les unités devraient être conçues de sorte à pouvoir être agrandies facilement, ce qui rendrait plus acceptable une maison

TABLEAU 5. Comparaison des coûts - Unité de 87 mètres carrés - Construction moderne

	Cameroun SIC	Sénégal SICAP	Abidjan SICOGI
Terrassements	21.850	20.250	13.160
Fondations	218.282	72.650	101.178
Maçonnerie et béton	583.138	266.600	296.930
Couverture	420.000	337.848	302.892
Plâtres	360.000	206.930	217.360
Charpente	187.000	127.850	141.000
Electricité	92.390	41.285	32.000
Plomberie	168.900	141.986	136.625
Egouts	38.250	23.210	23.620
Peinture	92.420	100.035	101.465
Total	2.183.130	1.339.184	1.371.430

Source: SIC

initialement petite. Les normes techniques devront peut-être également être révisées -- à titre d'exemple, des murs en blocs de 15 cm et certaines utilisations du béton armé dans des maisons sans étage sont peut-être excessifs.

Auxcoûts de base de la construction, la SIC ajoute environ 7,5 pour cent pour d'autres frais entraînés par la mise au point du projet:

2,5% pour frais généraux de la SIC
3,5% pour honoraires d'architectes
7,5% pour financement de la construction

Il existe un nombre adéquat de sociétés, à Yaoundé et à Douala, qui assurent des services d'architectes. Plusieurs d'entre elles sont des sociétés camerounaises compétentes.

5. Coûts d'urbanisation

Le projet de sites et services envisagé par le projet de politique national de l'habitat est approprié au Cameroun en raison des coûts élevés d'urbanisation. En effet, il n'y a probablement aucun autre moyen de permettre aux familles à faible revenu d'accéder à des communautés planifiées, dotées des services publics.

La Société immobilière du Cameroun est l'organisme qui a travaillé le plus récemment à la mise au point des plans globaux d'urbanisation pour les projets d'habitat. Ces projets portent, en général, sur 30 unités par hectare, pour des terrains de 300 mètres carrés. Leurs coûts s'échelonnent entre 12 millions de francs CFA par hectare, ou 400.000 FCFA par unité, pour des terrains ayant un minimum d'aménagement, à 18 millions de francs CFA par hectare, ou 700.000 FCFA par unité, pour

des lotissements mieux aménagés et de plus faible densité. La description et la structure des coûts d'un de ces projets d'équipement minimum figurent au Tableau 6.

La SIC fait ressortir que les coûts d'urbanisation de ses projets augmentent de 15 pour cent par an. Du point de vue technique, il sera difficile de réduire les coûts par hectare. Ce chiffre est d'ailleurs peut-être une sous-estimation, vu la hausse récente des prix. Néanmoins, les coûts par unité pourraient être ajustés; en incorporant au projet des zones d'accès facile, des emplacements pour les marchés, et en donnant aux zones qui les entourent une vocation commerciale ou mixte auxquelles pourraient être imputée une fraction plus importante des coûts d'urbanisation, il serait possible de construire des locaux commerciaux pour le quartier et d'utiliser les recettes provenant de leur location pour défrayer une partie des coûts d'urbanisation. Certains lots, jouissant d'une plus grande superficie et d'un bon emplacement, pourraient y être inclus, également à un prix plus élevé. Les propriétaires de plus grands lots pourraient avoir l'autorisation d'inclure, dans la construction de leur maison, des pièces susceptibles d'être louées à des familles à faible revenu (avec accès à un point d'eau et aux installations sanitaires), pour compenser les versements mensuels.

TABLEAU 6. Structure des Coûts (Urbanisation)

SIC - Projet REGIFERCAM - 92 unités; 3,3 hectares

Routes et nivellement (3,75 millions de francs CFA/hectare)	12,4 millions
- rues non pavées en latérite - sans trottoir - parcs de stationnement en terre battue - allées en gravier pour piétons - tranchées en surface pour l'écoulement d'eau	
Système d'égouts (4 millions de francs CFA/hectare)	13,5 millions
- réseau d'égouts collecteurs - branchements d'égouts aux maisons - fosse septique communautaire - champs d'épandage	
Adduction d'eau (0,75 million de francs CFA/hectare)	2,5 millions
- réseau de distribution - branchements aux maisons	
Réseau électrique (2 millions de francs CFA/hectare)	7 millions
- transformateur - réseau de distribution aérien - branchements aux maisons - éclairage minimum des rues	
Coûts divers (1,5 million de francs CFA/hectare)	
- plantations pour la protection des pentes	1 million
- imprévus	1 million
- frais généraux de la SIC	2,8 millions
Total arrondi à 12 millions de francs CFA/hectare (400.000 FCFA/unité)	40 millions

Source: SIC

B. Disponibilité et coûts de la propriété foncière

Une nouvelle politique foncière nationale, conçue pour assurer aux pouvoirs publics le contrôle du développement, a été préparée par une sous-commission spéciale de la Commission sur la Politique de l'habitat du Gouvernement camerounais. La sous-commission qui inclut des représentants de la Direction de l'Enregistrement foncier, de la mairie de Yaoundé, de la Société immobilière du Cameroun (SIC) et de la Direction de l'Habitat, relève du ministère du Plan.

La sous-commission s'intéresse à trois questions principales:

1. Les différences fondamentales entre la propriété foncière des parties du Cameroun d'expressions française et anglaise;

2. Le mélange de propriétés coutumières et enregistrées qui stimule la spéculation et rend difficile et onéreux le remembrement des terres pour presque toute forme de mise en valeur;

3. L'absence d'un régime fiscal régissant les terres urbaines qui permettrait à l'Etat ou aux municipalités de recouvrer, des propriétaires particuliers, une fraction au moins de la valorisation de la propriété foncière à la suite d'améliorations apportées à l'infrastructure publique.

1. Propriété[1/]

Dans les régions d'expression française, il existe un ensemble confus de terres coutumières (des tribus), de droits d'occupation et d'usufruit des terres coutumières, de propriétés provisoires en l'attente du parachèvement de certaines améliorations et de propriétés enregistrées avec tous droits de jouissance et de possession.

1/ Depuis le passage de la mission, le GRUC a promulgué une nouvelle loi nationale sur la propriété foncière qui rend uniformes, au niveau national, les procédures d'obtention de titres de propriété (et qui prévoit la propriété particulière avec tous droits de jouissance et de possession dans l'ancien Cameroun occidental anglophone) et établit trois sortes de propriétés publiques.

Le cadastre est levé pour des cas individuels et n'est achevé ni intégré dans la majorité des agglomérations; l'enregistrement des titres a été fait au hasard; et il est parfois difficile de déterminer s'il y a titre incontesté, même à Yaoundé, et particulièrement dans certains quartiers de Douala, en raison des conditions locales.

Les lois cadres régissant la propriété foncière dans les régions francophones datent de 1932. Une loi a établi un système d'enregistrement semblable à celui de la majorité des colonies françaises; une deuxième reconnaît spécifiquement la validité de la propriété coutumière. Ces lois ont été réformées en 1963 pour fixer quatre catégories de terres: les terres de l'Etat, la propriété privée, les terres coutumières (des tribus) occupées et utilisées; et les terres vacantes, sans propriétaire (le patrimoine national collectif).

Après la Seconde Guerre mondiale, l'enregistrement des titres s'est répandu. Il est devenu obligatoire en 1966. Aux termes d'une loi de 1968, les terres non enregistrées, de droit coutumier ou civil, deviennent propriété de l'Etat.

La procédure visant à établir un titre de propriété incontesté, que ce titre soit moderne ou coutumier, est essentiellement la même. Premièrement, le demandeur présente des preuves d'occupation et de mise en valeur effectives, ainsi que tous les titres en sa possession. La requête est publiée, et affichée sur la propriété. Si -- ou, plutôt,

lorsque -- d'autres demandeurs se présentent, l'affaire est adjugée par un tribunal spécial. Le titre est alors enregistré. Le processus d'enregistrement est long et compliqué et peut exiger plusieurs années, notamment dans les régions urbaines en raison des demandes contradictoires et des limites encore indéterminées de la propriété coutumière.

Le titre de propriété coutumière est certifié de la même façon qu'un acte d'état civil, tel qu'un acte de naissance ou de mariage. Bien que le titre de propriété coutumière ne soit pas inséré dans le registre foncier officiel, la fiche d'état civil met la propriété de la tribu à l'abri de toute aliénation privée (mais non pas, bien entendu, de la condamnation par l'Etat).

Les titres coutumiers ne sont pas obligatoirement un obstacle au développement. La reconnaissance des titres coutumiers, à Douala, par exemple, a permis le développement d'un marché immobilier spéculatif et actif qui inclut la location, l'amélioration, les prêts garantis sur nantissement, les ventes et les versements d'honoraires et de commissions aux agents des propriétaires tribaux. Par contre, lorsque des conflits entre les propriétaires de droit coutumier et le gouvernement ont empêché que la propriété ne soit clairement déterminée, les investissements ont été bloqués.

Les terrains coutumiers sont de formes irrégulières et souvent très vastes. Ainsi, ils se prêtent à une mise en valeur intensive

et parfois à différents usages simultanés. Ceci fait contraste avec les lotissements récents, formés de lots de dimensions régulières soigneusement alignés suivant un quadrillage rectangulaire.

Dans l'ouest, où le régime foncier anglais prédomine, le gouvernement est considéré comme le propriétaire des terres urbaines et exerce un droit souverain explicite sur les terres tribales. La propriété n'est pas aliénée; mais plutôt, le droit d'usufruit ou d'occupation peut être accordé. Les certificats d'occupation et de tenure à bail relèvent de la Direction du cadastre et peuvent être utilisés pour le nantissement de prêts. A la suite de la proclamation de la constitution unifiée, en 1972, la Diraction du cadastre a été divisée en Direction du cadastre et Bureau de l'enregistrement, selon la coutume française.

2. Procédures de transfert

Dans les régions d'expression française, le transfert privé de titres peut être effectué au moyen d'un "acte authentiqué", à savoir un contrat intervenu en présence d'un notaire qui en certifie la validité. Les terres coutumières peuvent également être transférées de cette façon, mais une fois transférées elles perdent leur qualité de terres coutumières et sont enregistrées sous un titre moderne.

L'obtention, auprès de l'Etat, d'un titre de propriété avec tous droits de jouissance et de possession dépend du parachèvement d'améliorations précises, en attendant lesquelles, les terres sont

détenues sous un titre et un droit d'occupation provisoires concédés par l'Etat. Le propriétaire doit obtenir auprès du gouvernement (ou de la mairie) un constat, comme quoi les investissements exigés ont été effectués; puis un acte administratif certifie le titre. La procédure même d'enregistrement peut exiger plusieurs mois. Les terres urbaines sont classées par zones économiques et la valeur des améliorations requises varie. Dans les zones urbaines entrant dans un plan général de la ville, les réglementations exigent, en général, que la construction soit faite avec des matériaux modernes; la valeur d'une amélioration acceptable est habituellement fixée à 3 millions de francs CFA ($12.500). Dans des villes plus petites, la valeur peut être fixée à 1 million de francs CFA ($4.200) seulement. A l'autre extrémité de l'échelle, la construction d'une maison moderne d'une valeur minimum de 5 millions de francs CFA ($20.800) est nécessaire pour obtenir un titre de propriété absolue pour des lots urbains situés dans un lotissement de date récente et urbanisé de Douala.

Des améliorations de cette envergure sont hors de portée de 80 pour cent de la population urbaine du Cameroun. La mission a été informée que dans les zones de recasement des squatters, aux alentours de Yaoundé, un titre peut être obtenu après la construction d'un logement bâti en matériaux traditionnels améliorés, d'une valeur minimum de 300.000 FCFA ($1.250). Cependant, la validité de ce titre pourrait être contestée lorsque le plan de la ville de Yaoundé sera

élargi pour couvrir ces zones de recasement. A ce moment-là, il sera peut-être obligatoire de construire en matériaux modernes.

3. Disponibilité

Près du centre de Douala, il n'y a pratiquement aucun terrain de disponible. A Yaoundé, de nombreux terrains sont vacants mais ils ne sont pas mis sur le marché par les spéculateurs.

Des terrains coutumiers sont disponibles dans les régions périphériques de Yaoundé, et, dans une plus petite mesure, de Douala. Néanmoins, les droits des propriétaires coutumiers ne sont pas clairement définis et le Gouvernement du Cameroun a constaté que la condamnation était longue, onéreuse et défavorable du point de vue politique. Ainsi, les pouvoirs publics ont suggéré à la SIC, société immobilière nationale et para-étatique, de mener des négociations en vue d'acquérir les terres nécessaires pour de nouveaux projets. (La SIC a effectué l'achat de 30 ha aux alentours de Douala et mène une enquête sur l'acquisition éventuelle de huit terrains situés bien en dehors de Yaoundé.)

Autrefois le gouvernement concédait des terres de réserve à certaines municipalités (600 ha à Yaoundé, 120 ha à Douala, 118 ha à Ngaoundéré), afin qu'elles puissent dédommager les habitants déplacés à la suite de projets de rénovation urbaine en leur offrant, à titre gratuit, des lots où construire leurs logements. L'infrastructure devait être aménagée par les municipalités dont les budgets ne permettaient pas un investissement très important. Ces terres municipales

ont été distribuées ou occupées illicitement par des squatters. Il serait possible de maximiser l'utilisation des terres disponibles en mettant en valeur des parcelles plus petites, remembrées, dans certaines zones marginales de Yaoundé et de Douala.

A Yaoundé, où de nombreux terrains vacants, à proximité du centre de la ville, ne sont pas mis en vente par certains propriétaires, des terres coutumières sont disponibles uniquement en banlieue, à des prix s'échelonnant entre 800 à 1.000 FCFA ($3,30 à $4.20) le mètre carré. Les prix payés par la SIC pour les terres aménagées dans le cadre du projet Cité Verte, situées en bordure de la route principale, à l'ouest de la ville, s'échelonnaient entre 400 à 900 FCFA le mètre carré.

A Douala, où il y a pénurie de terrains, une zone industrielle croissante qui cherche à acquérir de nouvelles terres et un haut niveau de spéculation, les terres coutumières du centre coûtent de 2.000 à 6.000 FCFA ($8,30 à $25) le mètre carré. Pour un lot minimum de 300 m^2, le terrain, seul, reviendrait de 600.000 à 1.200.000 FCFA ($2.500 à $5.000). Les terres coutumières, aux alentours de la ville, coûtent de 500 à 1.000 FCFA ($2.10 à $4.20) le mètre carré. L'achat récent par la SIC d'un lotissement de 30 ha en dehors de la ville a coûté 127,5 millions de francs CFA, soit une moyenne de 425 FCFA ($1.77) le mètre carré.

La mission a appris qu'à Bafoussam la majorité des terrains vacants dans les limites de la ville appartenaient à des particuliers

qui en étaient généralement propriétaires de droit coutumier. Le prix officiel des terres municipales, non mises en valeur, est 300 FCFA ($1.25) le mètre carré. Les terres coutumières sont vendues à des prix plus élevés, la superficie du lot et, par conséquent, le prix total étant fonction du montant nécessaire au vendeur.

C. Services communautaires

Le gouvernement et/ou les municipalités, dans le cas de Yaoundé et de Douala, s'efforcent d'aménager un marché, un dispensaire, une école, un poste de police et un bureau pour le parti, dans chaque quartier.

Le bureau du parti revêt une importance particulière, car il offre à la communauté un centre d'assistance sociale. L'organisation est solide et les secrétaires locaux du parti, en plus de servir comme assistants sociaux et d'assurer des services de consultation, aident également à organiser, dans le quartier, des projets d'amélioration par l'auto-assistance.

Le Bureau de l'hygiène urbaine est responsable de l'enlèvement des ordures et des programmes de lutte contre les insectes. Il signale les infractions aux services techniques de la municipalité.

En plus de veiller à l'application des codes de santé, la municipalité est chargée de la réimplantation des habitants qui vivent dans des zones où il convient d'améliorer l'infrastructure et d'aménager des

zones de recasement pour les squatters. Il s'agit de quartiers divisés en lotissements où un minimum de rues, de tranchées d'écoulement des eaux de pluie et de points d'eau communautaires a été aménagé à l'intention des squatters qui y sont réinstallés et auxquels on assigne des lots.

Un sens profond de participation communautaire au gouvernement s'est développé dans de nombreuses régions, parfois avec le concours des cadres du parti ou des missionnaires, parfois de façon spontanée. Dans cartaines zones de squatters, les habitants ont mis en valeur des terres marécageuses, tracé des rues et appliqué des codes du bâtiment établis par la communauté.

En principe, tout lotissement est tenu de respecter une série de plans généraux et de réglementations en matière de zonage établis pour chaque ville. Cependant, ceux-ci sont périmés et difficiles à appliquer. Les sections du ministère de l'Habitat et du Territoire responsables de veiller à l'application des réglementations limitent leurs efforts au contrôle des permis de construite et de l'enregistrement des titres.

Il n'existe aucun impôt foncier ad valorem. Les impôts sur le revenu foncier figurent au Tableau 7.

L'électricité est distribuée par trois compagnies qui fusionnent actuellement pour devenir compagnie nationale d'Etat. L'eau est distribuée par la SNEC dans la partie orientale du pays, et par un réseau de services individuels dans la partie occidentale. Les frais

d'installation du réseau d'adduction d'eau sont de 40.000 à 60.000 FCFA par compteur, somme beaucoup trop élevée pour être défrayée par un programme de sites et services. Chaque communauté pourrait avoir un compteur dont le prix serait divisé proportionnellement entre les habitants. Les installations électriques coûtent environ 15.000 FCFA, pour une puissance de 500 watts et de 20.000 à 40.000 FCFA pour des puissances plus importantes. Une famille n'utilisant que quelques ampoules électriques paiera approximativement 600 FCFA par mois, tandis qu'une famille consommant 30 kw d'électricité et de 10 à 12 mètres cubes d'eau dépensera 2.000 FCFA mensuellement. A raison de 100 kw d'électricité et de 25 mètres cubes d'eau, le coût se situerait entre 5.000 et 6.000 FCFA par mois.

Seuls quelques quartiers du centre de Yaoundé et de Douala disposent de réseaux d'égouts et les eaux usées ne sont pas traitées. Certaines maisons sont dotées de fosses septiques, mais la quasi-totalité d'entre elles ont des latrines sur leur propre terrain, ou, dans les quartiers les plus populeux, ces latrines servent à plusieurs familles. Les projets de la SIC comprennent généralement un système de fosses septiques communautaires.

Tableau 7. Impôts sur le Revenu foncier

10% Impôt sur le revenu net provenant de terrains mis en valeur - perçu par la Société nationale d'Investissements.

25% Impôt sur les gains en capital provenant de la vente de biens immobiliers.

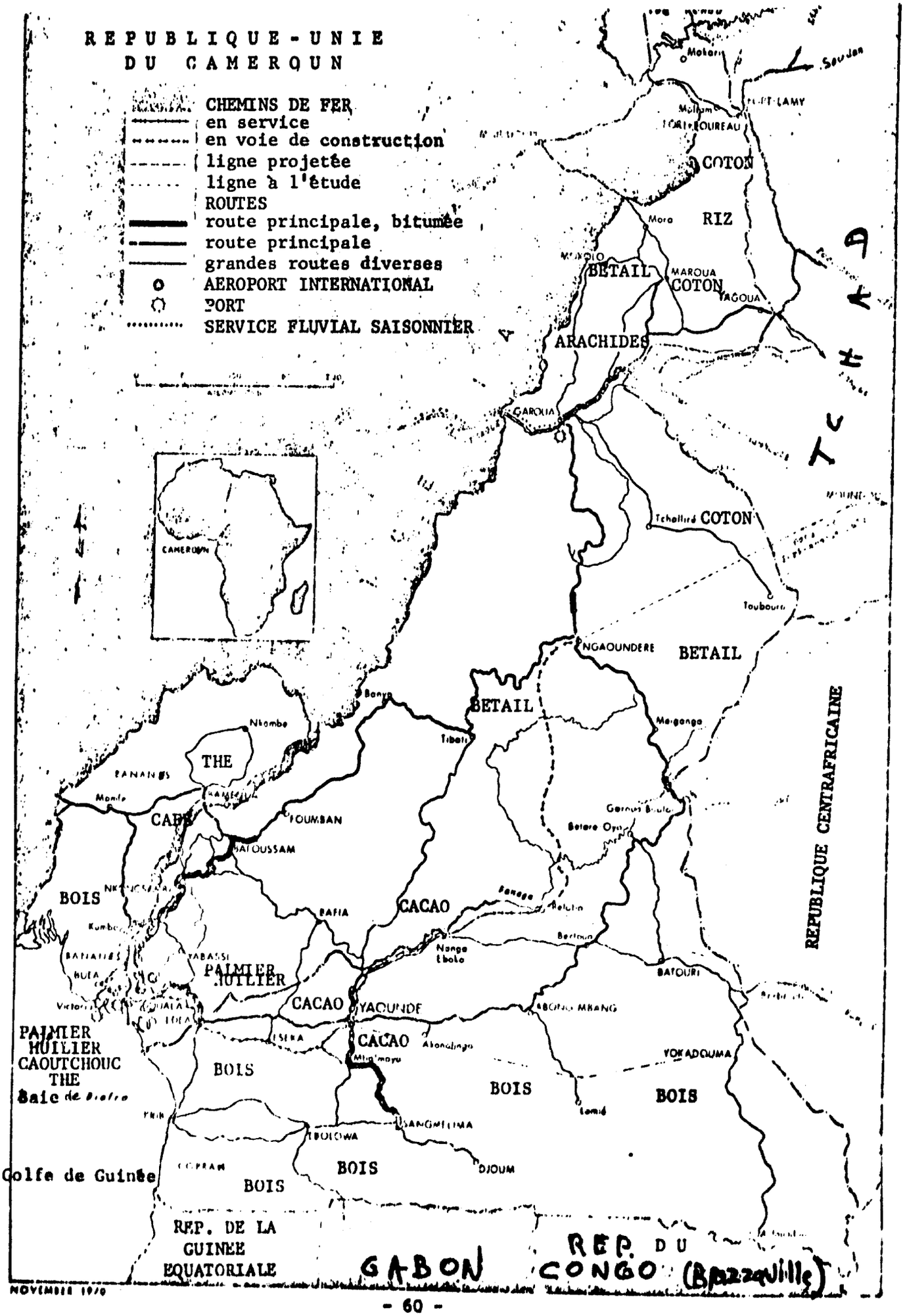
5% Taxe d'enregistrement des baux.

Impôt sur l'échange ou la vente de propriétés.

Impôt	Valeur de la Propriété
1000 FCFA	moins de 100.000
2%	100-500.000
5%	500.000 - 2 millions
10%	2 - 5 millions
15%	plus de 5 millions

2% Impôt hypothécaire (dans le cas où l'hypothèque est liée à une épargne-logement, l'impôt est de 0,5% pour des hypothèques de 3 à 5 millions et de 1% pour des hypothèques de plus de 5 millions).

Source: Ministère de l'équipement, de l'habitat et du territoire.


REPUBLIQUE-UNIE
DU CAMEROUN
CHEMINS DE FER
en service
en voie de construction
ligne projetée
ligne à l'étude
ROUTES
route principale, bitumée
route principale
grandes routes diverses
AEROPORT INTERNATIONAL
PORT
SERVICE FLUVIAL SAISONNIER
COTON
RIZ
BETAIL
COTON
ARACHIDES
GAROUA
Tchollré COTON
Toubouro
NGAOUNDERE
BETAIL
BETAIL
Mangonga
THE
CAFE
FOUMBAN
BAFOUSSAM
BOIS
BAFIA
CACAO
Nanga Eboko
PALMIER HUILIER
CACAO
YAOUNDE
CACAO
PALMIER
HUILIER
CAOUTCHOUC
THE
Baie de Biafra
BOIS
BOIS
BOIS
BOIS
BOIS
BATOURI
YOKADOUMA
SANGMELIMA
TBOLOWA
DJOUM
Golfe de Guinée
REP. DE LA
GUINEE
EQUATORIALE
GABON
REP. DU
CONGO
(Brazzaville)
REPUBLIQUE CENTRAFRICAINE
NOVEMBRE 1970

D. Institutions de financement de l'habitat et de développement immobilier

Il n'existe aucun marché hypothécaire bien développé au Cameroun. La quasi-totalité de la construction à vocation résidentielle ou commerciale est financée par des crédits à moyen terme obtenus auprès de banques commerciales ou par des prêts accordés par la Banque de Développement du Cameroun, ou par la Société immobilière du Cameroun, à des conditions très favorables.

En raison de l'insuffisance de ressources financières à long terme disponibles sur le marché immobilier, la majorité des constructions camerounaises doivent être amorties dans un délai relativement court, plus court, certainement, que l'existence productive du bien immobilier. Par conséquent, les loyers et les paiements à bail pour des locaux aussi bien résidentiels que commerciaux sont anormalement élevés. A titre d'exemple, il n'est pas rare que le constructeur d'un immeuble de rapport amortisse l'hypothèque du bâtiment en 5 ou 7 ans.

En raison de la structure du système monétaire camerounais, les banques commerciales ont largement recours à la Banque centrale pour le réescompte du crédit qu'elles accordent au secteur privé. Etant donné les nombreuses demandes auxquelles doivent répondre le système bancaire et ses ressources financières limitées, les prêts accordés au développement immobilier ont été restreints en comparaison avec les prêts destinés au financement du commerce. A compter de décembre 1973, par exemple, la Banque Centrale, par son guichet de réescompte, a accordé au système bancaire commercial

un crédit s'élevant à 69 milliards de francs CFA ($276 millions), dont 87 pour cent étaient à court terme. Les prêts à la construction d'habitats ont atteint 1,9 milliard de francs CFA ($7,6 millions), soit moins de 3 pour cent du total des crédits concédés par la Banque Centrale.

On ne dispose pas de données détaillées sur le montant du crédit accordé par les banques commerciales pour financer le développement immobilier; cependant, comme les banques ne peuvent, en général, réescompter plus de 50 pour cent de leurs prêts, il est improbable que le total des prêts accordés à l'industrie de l'immobilier ait dépassé 3 à 4 milliards de francs CFA en 1973.

Les six banques commerciales opérant au Cameroun sont: la Société camerounaise de Banque (SCB), la Cameroun Bank Ltd. (CB), la Banque internationale pour le Commerce et l'Industrie du Cameroun (BICIC), la Société générale des Banques au Cameroun (SGBC), la Banque internationale pour l'Afrique occidentale (BIAO) et la Standard Bank of West Africa (SBWA). Seule la CB appartient entièrement à des ressortissants camerounais; la SCB est détenue à 60 pour cent par des ressortissants camerounais et à 25 pour cent par le Crédit Lyonnais, le reste étant divisé également entre une banque américaine, allemande et italienne. La SGBC et la BICIC ont une participation camerounaise. Les deux autres banques sont les filiales, sans participation camerounaise, d'institutions financières étrangères.

1. La Banque de Développement du Cameroun (BDC)

La Banque de Développement du Cameroun a été fondée en 1961, lorsqu'elle a repris les actifs et les passifs du Crédit du Cameroun,

qui datait de la période coloniale. C'est une société mixte qui, de par sa structure et sa raison d'être, est semblable aux banques de développement qui existent généralement en Afrique d'expression française. La BDC occupe une place peu importante dans le secteur de l'habitat car, en premier lieu, elle accorde peu de prêts à long terme (10 pour cent seulement pour plus de 5 ans) et sa direction est peu disposée à financer des projets d'habitat, relativement aléatoires, pour des familles à faible revenu, certains prêts à l'habitat, dans le passé, n'ayant pas été remboursés. Les prêts accordés à l'habitat, en 1972-1973, constituaient moins de 8 pour cent du total des prêts concédés par la banque, qui se chiffrait à 7,75 milliards de francs CFA (environ $31 millions), 38 pour cent de ce pourcentage étant destinés à l'habitat "social".

La raison d'être de la BDC est d'apporter une aide financière et/ou technique aux projets de développement, de fournir un crédit à la consommation et au secteur immobilier, ainsi que des prêts pour l'achat de matériel léger. Elle peut prêter à court, moyen, ou long termes, mais les échéances des prêts qu'elle accorde ne peuvent dépasser les échéances des sources de son financement; ceci a fortement limité sa possibilité d'accorder des prêts à long terme. Son capital social a une valeur comptable de 1,5 milliard de francs CFA ($6,25 millions) et est réparti de la façon suivante:

Gouvernement du Cameroun	75,5%
CCCE	15,5%
Banque centrale	8%
Bremen Landesbank	1%

Les prêts sont approuvés par un Comité des prêts constitué de quatre membres: deux représentants du gouvernement, un de la CCCE et un de la Banque centrale. Les prêts à moyen terme de plus de 20 millions de francs CFA et les prêts à long terme de plus de 10 millions de francs CFA doivent recevoir l'approbation de tous les membres du Conseil d'administration. Le Directeur général peut autoriser des prêts peu importants ne dépassant généralement pas plus de 2 millions de francs CFA, à l'exception des prêts à l'habitat pour lesquels le plafond est fixé à 3 millions de francs CFA. Il peut également autoriser des prêts pour des projets d'habitat de la Société immobilière du Cameroun ou de sociétés privées ou semi-étatiques visant à la construction d'habitations pour travailleurs.

La BDC offre cinq programmes principaux de prêts: le crédit agricole, le crédit industriel, les prêts à l'habitat, les prêts pour l'achat d'automobiles et d'équipement général, et les prêts aux petites entreprises, ainsi que des prêts divers.

Son programme de prêts de 1972-1973 s'élevait à 7,8 milliards de francs CFA ($32,5 millions) dont 65 pour cent étaient à court terme, 30 pour cent à moyen terme et moins de 5 pour cent à long terme (à savoir, plus de 5 ans).

PROGRAMMES DE PRETS DE LA BDC, 1972-1973 (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

Catégorie	Nombre total de prêts	Court terme	Moyen terme	Long terme	Total des prêts
Agriculture	61	4.198	272	300	4.769
Industrie	38	514	1.074	--	1.587
Habitat	760	1	543	71	615
Automobile et équipement léger	3.496	359	143	--	503
Petites entreprises et divers	46	59	219	--	278
TOTAL	4.401	5.131	2.251	371	7.753

Le crédit agricole est principalement un crédit accordé aux coopératives ou aux compagnies agricoles aux fins de commercialisation. Ce crédit représente l'activité la plus importante de la BDC -- plus de 55 pour cent du total du crédit accordé par la banque depuis son établissement.

Les prêts au secteur industriel incluent des avances à court terme pour des travaux publics et des prêts à moyen terme destinés principalement à permettre aux nouvelles industries de transformation de refinancer leurs dettes à court terme. En général, ces prêts se sont accrus au cours des dernières années et sont passés de 13 pour cent, en moyenne, des opérations de la BDC, pendant les années 1960, à 24 pour cent, en moyenne, au cours des trois dernières années. Le volume des prêts fluctue, en termes absolus et relatifs.

Le total des prêts à la consommation et aux petites entreprises représente une fraction relativement faible du volume des crédits

accordés par la banque (10 pour cent au total), bien que le nombre de prêts à la consommation (achat d'automobiles et d'équipement ménager) soit considérable.

La BDC compte trois catégories principales de prêts individuels à l'habitat -- habitat ordinaire, habitat social et amélioration du logis (achat de matériaux de construction). Une quatrième catégorie de prêts éventuels à l'acquisition de terrains n'a jamais été utilisée. Les opérations, au cours des trois dernières années, se sont réparties comme suit:

PRETS DE LA BDC A L'HABITAT, 1970-1973 (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

	1970-1971		1971-1972		1972-1973	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant
Habitat ordinaire	37	83	46	213	93	262
Habitat social	104	89	107	102	261	238
Matériaux de construction	173	25	365	74	403	93
Sous-total des prêts individuels	314	197	518	389	757	593
Prêts consortiaux (Construction d'appartements)	1	68	1	101	1	23
Total de l'habitat	315	265	579	490	758	615

Les prêts pour l'achat de matériaux de constructions sont assortis d'échéances de 2 ans. Le prêt total ne peut dépasser huit fois le salaire de base de l'emprunteur, ni s'élever à plus de 1 million de francs CFA. L'emprunteur doit contribuer pour

dix pour cent de la valeur de la construction. Le prêt a un taux d'intérêt nominal de 5,25% par an, plus 1,25% pour frais encourus. Etant donné que la BDC calcule l'intérêt sur la totalité du prêt pour la période entière, le taux d'intérêt effectif se monte à 10 pour cent.

Les prêts à l'habitat social s'élèvent à 3 millions de francs CFA ($12.500) au maximum, la valeur totale de la maison et du terrain étant limitée à 3.750.000 FCFA ($15.600). L'échéance porte sur 7 ans, avec un différé d'amortissement de 3 à 4 mois afin d'achever la construction. Le taux d'intérêt nominal est de 3,75%, plus 1,25% pour frais encourus. Calculé par anticipation, le taux effectif est de 6,75%. Un acompte équivalent à 20% de la valeur totale -- maison et terrain -- est exigé, cet acompte pouvant être en espèces et/ou sous forme de terre et de construction sur le terrain (mais non de matériaux de construction).

L'habitat ordinaire (onéreux) a été le bénéficiaire principal d'un financement à long terme (10 ans), bien que dans le passé des prêts similaires aient été limités à 5 ans. Le taux d'intérêt nominal est de 5,5% et le taux effectif, de 7,5%. Le prêt maximum est 5 millions de francs CFA ($20.800), pour une valeur totale du terrain et de la construction ne pouvant dépasser 6.250.000 FCFA ($26.000). L'acompte doit être équivalent à 20 pour cent de l'investissement total et la moitié au moins doit être versée en espèces.

En général, la BDC veille à ce que l'emprunteur ne dépense pas, pour sa maison, plus de 25 à 30 pour cent de son salaire de base;

pour les emprunteurs à revenu supérieur, ce taux peut s'élever jusqu'à 50 pour cent.

Puisqu'il est difficile d'obtenir un titre de propriété incontesté auquel imputer un prêt, la BDC concède des prêts uniquement à des employés rémunérés capables de présenter, à titre de co-garant, un autre employé rémunéré. Une caution équivalente à 6 mois de paiements est également exigée. Les prêts sont remboursés au moyen d'une retenue trimestrielle sur le salaire. Les prêts sont également garantis par une assurance-vie obligatoire.

L'habitat constituait une fraction beaucoup plus importante du portefeuille de la BDC au début de la décennie de 1960, représentant 23,6 pour cent des prêts octroyés pendant la période de 1961-1965. Cependant, les difficultés pour assurer le service des prêts et les problèmes de non-remboursements ont contribué aux difficultés financières de la BDC aux environs de 1965. Par conséquent, le volume des prêts à l'habitat a diminué, en termes absolus, pendant les trois années suivantes, tombant à 265 millions de francs CFA -- 5 pour cent seulement des prêts concédés en 1970-1971. A l'exception des prêts consortiaux généralement accordés pour financer la construction d'immeubles de rapport destinés aux familles à revenu élevé, les prêts pendant cette période ont été restreints et limités au moyen terme car la BDC ne pouvait obtenir un financement à long terme pour le secteur de l'habitat.

Lorsqu'en 1969, la CCCE et la Banque centrale ont ouvert une ligne de crédit de 200 millions de francs CFA pour la BDC, elle a été en mesure de reprendre son programme de prêts à l'habitat. Le volume des prêts individuels, prêts consortiaux non compris, a presque doublé en 1971-1972 (en passant de 197 à 389 millions de francs CFA) et s'est accru à nouveau de plus de 50 pour cent pour atteindre 595 millions de francs CFA en 1972-1973. Le volume total des prêts, en tant que pourcentage des opérations de la BDC, a également augmenté, passant de 5 pour cent en 1970 à 7,5 pour cent en 1971-1972 à 8 pour cent en 1972-1973.

Cette ligne de crédit est maintenant épuisée et ne sera vraisemblablement pas renouvelée. Elle était destinée à stimuler la réalisation d'un programme épargne-logement pour les familles à revenu modeste, mais ce but ne fut jamais atteint. Les familles à faible revenu ne désiraient pas s'engager à épargner et les fonds ont été prêtés aux clients à revenu élevé de la banque.

Au cours des trois années écoulées, les prêts pour l'habitat dit social ont varié, en tant que fraction des prêts totaux à l'habitat, de 45 pour cent en 1970-1971 à 26 pour cent en 1971-1972 et de nouveau à 40 pour cent en 1973-1974. Cependant, ce sont les propriétaires de maisons plus chères qui ont principalement bénéficié des avantages présentés par le financement à long terme de la CCCE. Trois prêts seulement, d'un montant total de 5,9 millions de francs CFA, ont été accordés à l'habitat social pendant cette période. Par contre, les propriétaires d'unités plus coûteuses ont reçu un total de 35 prêts à long terme d'un montant global de 151,5 milliards de francs CFA.

PRETS A LONG TERME DE LA BDC A L'HABITAT (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

	Habitat social			Habitat ordinaire		
	Nombre de Prêts	Montant	Moyenne	Nombre de Prêts	Montant	Moyenne
1970-71	--	--	--	6	21,2	3,5
1971-72	3	5,9	1,9	13	59,3	4,6
1972-73	--	--	--	16	70,9	4,4
TOTAL	3	5,9	1,9	35	151,5	

Au cours des trois dernières années, la BDC a accordé plus des deux tiers du volume de ses prêts à des habitants de la région de Yaoundé, généralement des fonctionnaires.

La BDC identifie trois catégories de recouvrements (paiements arriérés, incertains, irrécouvrables).

PRETS ARRIERES ET NON REMBOURSES DE LA BDC (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

	1970-71	1971-72	1972-73
Arriérés	73,6	81,4	54,5
Incertains	363,3	324	265,1
irrécouvrables	266,4	359,8	432,1
TOTAL	703,3	765,2	751,7

Les paiements arriérés constituaient 2,03 pour cent du total des remboursements dus en 1971-1972 et 1,15 pour cent en 1972-1973. Durant ces mêmes années, les remboursements arriérés de prêts à l'habitat se sont chiffrés, respectivement, à 1,07 pour cent et 1,1 pour cent, inférieurs dans les deux cas, à la moyenne générale de la BDC.

La BDC a amorti ses créances irrécouvrables et jouit maintenant d'une situation financière solide. En général, ses prêts à l'habitat accusent un taux de non-remboursement inférieur à celui de son autre programme de prêts, et les prêts non recouvrés sont principalement des prêts à l'habitat social. Le nombre de prêts incertains et irrécouvrables est resté pratiquement au même niveau; la quasi-totalité d'entre eux datant du début et du milieu des années 1960, lorsque la BDC s'est heurtée à certaines difficultés en raison de lacunes en matière de garanties.

Le capital social de la BDC, fixé à 1,5 milliards de francs CFA a été maintenu à 1 milliard de francs en raison de ses difficultés financières du milieu des années 1960 et le solde de 500 millions de francs CFA n'a été versé que depuis quelques années. Etant donné l'accroissement de ses opérations de prêts -- 5,7 milliards de francs CFA en 1970-1971, 6,6 milliards de francs en 1971-1972 et 7,8 milliards en 1972-1973 -- il semble que la majorité de ses ressources financières doivent provenir d'emprunts.

Le bilan de 1972-1973 indiquait que les emprunts et dépôts s'élevaient à 4,5 milliards de francs CFA, comparés avec 5,5 milliards de francs CFA du solde de l'encours des prêts.

PRETS ET EMPRUNTS DE LA BDC 1972-1973 (EN MILLIONS DE FRANCS CFA)

	Prêts	Emprunts et dépôts
Long terme	1.762)	3.168
Moyen terme	2.702)	
Court terme	1.039	636
Dépôts à vue		717
TOTAL	5.503	4.521

Les disponibilités de la BDC aux fins de prêts proviennent de dépôts du gouvernement ou d'autres organismes publics, de réescomptes de la Banque Centrale et d'emprunts étrangers. En général, les échéances des prêts ne peuvent, globalement, dépasser les échéances des emprunts que contracte la banque pour les financer.

Les dépôts, principalement à court terme, du gouvernement et d'autres organismes publics ont perdu de leur importance, en termes relatifs, depuis le milieu des années 1960, époque à laquelle leur utilisation pour financer des investissements à court et moyen termes a porté atteinte à la position de liquidité de la BDC. Ces dépôts servent également à financer des projets précis pour le compte de tiers -- les dépôts destinés précisément à financer des activités pour le compte du gouvernement ont varié entre 1,2 et 2,1 milliards de francs CFA ($5 à 8,75 millions) au cours des trois années. La BDC peut prêter, à moyen terme, l'équivalent de 10 pour cent de ses dépôts et, à court terme, l'équivalent de 50 pour cent.

Les réescomptes de la Banque Centrale constituent la source principale de disponibilités aux fins de prêts à court et à moyen terme. Le taux de réescompte payé par la BDC est de 3,5 pour cent à court terme (semblable à celui des banques commerciales) et 2,5 pour cent (taux spécial pour la BDC) à moyen terme; ces taux sont récemment montés à 5,5 pour cent et 4 pour cent respectivement et l'échéance a été prolongée de 7 à 10 ans.

La BDC obtient la majorité de ses ressources financières à long terme en empruntant à l'étranger, notamment auprès de la CCCE, qui participe également à son capital social et lui fournit une assistance technique.

Depuis quelques années, les avances de la CCCE se limitent à des projets industriels (et hôteliers) précis. L'échéance en est de 10 ans et le taux d'intérêt de 4,5 pour cent. La BDC rétrocède ces fonds avec une marge de 1,5 à 3 pour cent.

Dans le passé, la CCCE a également ouvert, aux fins de l'habitat, une ligne générale de crédit d'un montant de 100 millions de francs CFA, ayant une échéance de 10 ans et un taux d'intérêt de 4 pour cent. La Banque Centrale a ajouté une somme égale à ce montant, sous forme de réescomptes à moyen terme. L'emploi que la BDC a réservé à ces 200 millions de francs CFA a été décrit auparavant. Des entretiens avec des fonctionnaires français ont fait ressortir, cependant, que cette avance générale ne serait pas renouvelée. L'autre bailleur de fonds à long terme de la BDC est le Kreditanstalt allemand qui lui a accordé un prêt de 15 ans, à un taux de 3 pour cent, destiné principalement au développement commercial et industriel.

Etant donné la répartition de ses ressources, les deux tiers des opérations de prêts de la BDC sont à court terme. Moins de 10 pour cent des prêts ont été accordés pour plus de 5 ans. Au cours des trois dernières années, cette tendance est devenue encore plus marquée: 71 pour cent des opérations de prêts de la BDC ont été à court terme, 5,7 pour cent seulement, à long terme.

Même sans tenir compte des prêts au secteur agricole, dans lequel la majorité est le crédit d'un an aux fins de commercialisation, le portefeuille du crédit non agricole de la BDC a inclu énormément de crédit à court terme. Au cours des trois dernières années, 46,4 pour cent des prêts non agricoles étaient à court terme, 45,2 pour cent, à moyen terme, et 8,4 pour cent seulement, à long terme. La majorité (450 millions de francs CFA) des prêts

non agricoles à long terme ont été destinés à des projets industriels et 157 millions de francs CFA ont été accordés à l'habitat.

Ainsi, les possibilités de la BDC sont limitées, dans une large mesure, à ce qu'elle peut emprunter à l'étranger, particulièrement dans le cas de prêts réclamant des échéances de plus de 5 ans.

Si elle semble s'être remise quelque peu des problèmes qui ont engendré les difficultés financières dont elle a souffert pendant les années 1960, la BDC reste néanmoins affaibliepar certaines lacunes en matière de gestion. Parmi ses 145 employés, 7 seulement sont des administrateurs pleinement qualifiés. Deux de ses succursales sont dirigées par des cadres -- la banque n'en compte que 12 au total.

L'assistance technique apportée par la CCCE diminue progressivement. Depuis le départ, en juin 1974, du chef de la section des comptes irrécouvrables qui était un étranger, la BDC ne compte plus que 2 étrangers.

En général, la haute direction de la BDC semble se contenter d'administrer un programme d'habitat conçu à l'intention des familles à revenu élevé et elle semble peu disposée à tenter de mettre en oeuvre des programmes pour les familles à faible revenu qui, en présentant plus de risques du point de vue des garanties et en exigeant plus de travail d'administration, seraient susceptibles de faire retomber la BDC dans ses anciennes difficultés. Si la BDC désire jouer un rôle dans le domaine des prêts aux familles à faible revenu, elle devrait établir une section spéciale pour administrer ces programmes et sauvegarder sa situation financière actuelle, et elle devrait renforcer sa capacité administrative.

2. La Société immobilière du Cameroun (SIC)

La Société immobilière du Cameroun (SIC) est une société mixte qui relève du ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire. Organisée en 1972, afin de construire des habitations "sociales", sa structure et sa raison d'être sont analogues aux autres sociétés immobilières de l'Afrique d'expression française. La SIC est la seule entreprise de construction importante au Cameroun, ayant construit 2.147 unités d'habitation. En raison des coûts élevés de la construction conjugués avec la pénurie de deniers publics pour l'achat de terres et l'aménagement de l'infrastructure, la quasi-totalité des unités construites par la SIC vont maintenant aux familles camerounaises à revenu moyen, notamment aux fonctionnaires qui reçoivent, du gouvernement, des allocations de logement.

Le capital de la SIC se chiffre à 500 millions de francs CFA ($2,1 millions), dont un peu plus de la moitié est détenue directement par le gouvernement et un quart, par des organismes publics ou sous le contrôle de l'Etat.

Gouvernement	51,6%
CCCE	16,7%
Ville de Douala	10,3%
Banque de Développement du Cameroun	10%
Société camerounaise de Banque	5%
Banque française de Dépôt	3,8%
Divers	2,7%

Les avoirs de la SIC, au 31 mars 1974, se montaient à 3,1 milliards de francs CFA ($12,8 millions). Elle a construit ou est en train de construite 2.147 unités d'habitation: 1.534 à Yaoundé et 613 à Douala.

Le Conseil d'administration de la SIC se compose de 12 membres désignés par les actionnaires en fonction de leur participation: 6 sont nommés par

le gouvernement, 2 par la CCCE et un par la ville de Douala, la Banque de Développement du Cameroun, la Société camerounaise de Banque (dans laquelle le gouvernement a une participation majoritaire) et la Banque française de Dépôt. Conformément aux statuts, le Comité exécutif comprend le président du Conseil d'administration, le directeur général et des représentants de la CCCE, de la BDC et du ministère du Plan.

La SIC peut élaborer, exécuter et gérer ses propres projets d'habitat. Elle est également abilitée à planifier et exécuter des projets financés par des tiers (92 unités d'habitation pour les cheminots, un immeuble d'appartements pour Air Afrique et des écoles financées par la BIRD. Elle assure également des services de consultation en matière de conception de projets particuliers du gouvernement, tels que dans l'habitat, l'infrastructure ou l'urbanisme. Les activités de la SIC se sont concentrées à Yaoundé et à Douala. Les tentatives visant à porter ces activités dans d'autres régions ont échoué car les municipalités ou le gouvernement n'étaient pas en mesure d'allouer les fonds nécessaires pour financer les activités de soutien.

HABITATIONS CONSTRUITES PAR LA SIC (nombre d'unités)

	Années 1950	Années 1960	1971-1973	1974 (en construction)	Total
Yaoundé	467	753	167	147	1.534
Douala	298	225	90	--	613
TOTAL	765	978	257	147	2.147

La SIC a récemment amorcé, à Yaoundé, le projet de grande envergure "Cité Verte" -- 60 ha et 2.500 unités en 5 ans. La construction de 147 unités a commencé l'année dernière dans le cadre de la première phase de construction portant sur 374 unités.

La SIC construit des unités destinées à la location-vente ainsi qu'à la location. Depuis la décision de la CCCE de ne financer que des unités "économiques" de location, la SIC n'a disposé que de crédits à long terme pour la construction d'unités réservées à la location et elle a dû financer son programme de vente par le biais d'un crédit à moyen terme accordé par la Banque centrale. Les versements mensuels pour les unités économiques, à présent destinées seulement à la location, ont subi une augmentation en raison de la hausse des coûts de la construction. Les loyers pour des unités bâties à la fin de la décennie 1950 s'échelonnaient de 1.500 à 8.900 FCFA par mois. A la fin des années 1960 et au début des années 1970, ces loyers étaient montés à 13.000 et 26.000 FCFA. Les loyers prévus pour les unités du projet Cité Verte vont de 20.000 FCFA, pour une unité de deux pièces à 37.000 FCFA, pour une unité de 4 pièces. Ainsi, la plupart des nouvelles unités de la SIC doivent être louées ou vendues à des fonctionnaires.

En juin 1973, 1.215 unités étaient gérées par la SIC. Un total de 127 unités étaient en location-vente et 1.088 unités à louer, y compris 800 unités à usage administratif louées par le gouvernement. La SIC a vendu 685 unités sous contrat de location-vente.

La SIC a des difficultés à assurer le service des prêts pour les unités à usage administratif car le gouvernement est lent à effectuer les versements. En 1974, les loyers de ces unités étaient versés avec 6 mois de retard, ce qui est une amélioration sur les délais de 10 mois accusés en 1972-1973, mais une dégradation tout de même par rapport aux

retards de 3 mois, retards considérés normaux pour les versements du gouvernement à la fin de la décennie de 1960. La SIC a dû affecter un employé à plein temps au règlement des facturations du gouvernement.

La SIC a d'énormes difficultés à obtenir l'approbation définitive du gouvernement pour des barèmes de loyers antérieurement convenus. A titre d'exemple, après avoir occupé un ensemble de 24 unités, le gouvernement s'est proposé de payer des loyers considérablement inférieurs à ceux dont il était convenu initialement. Trente-six autres unités restent vides pour la même raison. Les différences semblent substantielles; le gouvernement propose des loyers s'échelonnant entre 17.300 et 67.300 FCFA pour des unités dont le prix était fixé initialement de 36.000 à 99.600 FCFA. Cet obstacle est politique plutôt qu'administratif; néanmoins, il porte atteinte à la situation de caisse de la SIC.

La CCCE, qui au cours des dernières années a limité son financement aux unités destinées à la location, constitue la principale source de financement de la SIC. Les prêts pour des unités qui coûtent moins de 1,5 million de francs CFA ($6.250) sont assortis d'une échéance de 20 ans, d'un différé d'amortissement de 5 ans et d'un taux d'intérêt de 3,5 pour cent. Les unités coûtant plus de 1,5 million de francs mais moins que le plafond de la CCCE qui est de 2,5 millions de francs CFA ($10.400) portent un taux d'intérêt de 5 pour cent et sont assorties d'une échéance de 15 ans avec un différé d'amortissement de 5 ans. La CCCE est uniquement disposée à financer des projets bénéficiant d'une participation locale qui doit s'élever, au minimum, à 25 pour cent pour les unités les meilleur marché et à 50 pour cent pour les unités plus onéreuses.

Les avances à moyen terme de la Banque centrale sont une deuxième source de fonds, pratiquement la seule source de la SIC pour le financement d'unités plus coûteuses destinées à la vente. Le gouvernement peut participer au financement par le biais d'avances à moyen terme, comme dans le cas d'un prêt à 4 pour cent d'un montant de 300 millions de francs CFA ($1,25 million) accordé pour la construction, à Yaoundé, de 36 unités destinées aux fonctionnaires et techniciens d'un rang élevé.

Dans le passé, le gouvernement a fourni des terrains par voie de condamnation, la SIC étant uniquement tenue de supporter les coûts de réinstallation des squatters. Cependant, les problèmes juridiques et politiques entraînés par l'achat de terres en exerçant le droit de domaine éminent ont amené les pouvoirs publics à laisser à la SIC le soin d'acquérir les terres.

La SIC a également recherché le financement du gouvernement pour l'aménagement de l'infrastructure. Dans le cas du projet Cité verte, à titre d'exemple, la SIC a sollicité un don de 400 millions de francs CFA ($1,7 million) pour l'aménagement des 20 premiers hectares. Cette requête est encore à l'étude, ce qui retarde la mise en chantier du reste des unités de la première phase (277 unités) pour lesquelles le dépouillement des soumissions d'offres a eu lieu en mai 1974 et des 500 unités de la deuxième phase actuellement en cours de conception. La carence de deniers publics pour l'achat anticipé de terres et pour l'aménagement de l'infrastructure constitue la pierre d'achoppement financière principale d'un programme d'habitat élargi.

Les coûts de la construction au Cameroun sont tels que les prix des unités d'habitation modernes entièrement parachevées ne sont à la portée que de familles à revenu élevé. Cette situation ne va probablement pas s'améliorer. La SIC rapporte que les soumissions d'offres relatives à la construction d'habitations, dépouillées en juin 1974, étaient de 30 pour cent plus élevées que les offres pour des unités comparables en juin 1973.

Comme il a été mentionné auparavant, l'échelle des paiements mensuels, pour les unités "économiques" de la SIC s'est élevée constamment au cours des années passées et il est maintenant difficile de mettre sur le marché des unités de moins de 20.000 FCFA par mois. Conformément aux pratiques locales, la SIC n'accepte que des personnes pour lesquelles le loyer ne représentera pas plus d'un tiers de leur salaire de base mensuel -- loyer qui, aux termes de la loi, peut être déduit du salaire s'il n'est pas payé. Ainsi, les unités économiques que la SIC met actuellement sur le marché exigent des revenus de 60.000 FCFA par mois au minimum -- revenus de moins de 8 pour cent de la population employée des régions urbaines. Cependant, il existe une exception; les fonctionnaires ayant des traitements de 40.000 FCFA par mois seulement peuvent se permettre de louer les nouvelles unités le meilleur marché en raison de leurs allocations de logement de 20 pour cent, comme l'indique le tableau suivant:

un tiers de 40.000 francs	=	13.000 FCFA
allocation de logement de 20%		8.000
		21.000 FCFA

Ce groupe constitue environ 20% de la population urbaine employée à Yaoundé, où sont concentrés les fonctionnaires et les projets de la SIC.

La SIC est le seul constructeur d'habitations important au Cameroun. Elle a bénéficié d'une assistance technique de la part de la SCET-International, l'un des organismes d'assistance technique français; cette assistance diminue à mesure que des homologues camerounais sont formés. Après le départ du chef comptable, les activités financières et administratives ont été reprises par un Camerounais. L'assistance technique de la SCET se borne à présent aux services d'un directeur général, de son adjoint technique, d'un directeur de la section technique et d'un ingénieur pour les projets.

Le premier entretien de la mission avec le directeur de la section administrative et financière et le directeur technique adjoint s'est avéré être quelque peu frustrant car la mission n'a pu obtenir, à cette époque, des renseignements précis sur les projets d'habitat de la SIC (nombre d'unités, éventail des prix). Ce fait semblait indiquer qu'ils n'avaient pas une vue d'ensemble des activités de la SIC. (Ceci pouvait également refléter une certaine réticence à divulguer des renseignements concrets -- tendance des pays francophones, semble-t-il, et réaction possible aux critiques politiques à propos des prix des unités de logement construites par la SIC.)

La SIC semble être efficace au niveau opérationnel. A titre d'exemple, les encaissements se maintiennent à des niveaux appropriés depuis la refonte, par le directeur général actuel, il y a trois ans, d'une section des prêts irrécouvrables. La SIC semble capable, également, de gérer un nombre considérablement plus élevé d'unités, ce qui réduirait ses coûts unitaires de gestion.

La question de savoir si la SIC peut recouvrer les coûts d'un projet de sites et services -- étant donné les risques plus importants et le coût de recouvrement plus élevé par unité -- a fait l'objet d'études menées par la SIC et par la mission. Toutes deux conviennent que ces projets devraient être des projets pilotes ayant une comptabilité séparée, pour lesquels pourrait être institué un organisme spécialisé si l'expérience venait à justifier cette mesure.

Du point de vue technique, les projets de la SIC sont bien conçus et exécutés avec compétence. Les travaux d'architecture sont généralement entrepris par des architectes camerounais et révisés par la SIC. La conception est acceptable mais pourrait être améliorée. Les plans et cahiers des charges sont élaborés conformément aux normes des régions francophones. Les dessins d'urbanisme sont réalisés par l'effectif de la SIC qui est également chargé de passer les marchés et de surveiller les travaux, conformément aussi aux pratiques françaises. Le bureau technique a la capacité nécessaire pour s'occuper d'un programme considérablement élargi sans pour autant avoir à recruter beaucoup plus de personnel. Un ou deux ingénieurs de projets supplémentaires seraient vraisemblablement nécessaires.

E. Autres institutions intervenant dans le secteur de l'habitat

1. Le ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire

Le ministère a été institué en juin 1972, lors de la proclamation de la nouvelle constitution de la République-Unie du Cameroun. Il a regroupé l'ancien ministère des Travaux publics, le Secrétariat d'Etat

pour le développement urbain et les Directions du cadastre et de l'enregistrement fonciers (relevant antérieurement du ministère des Finances).

Les sept directions du ministère sont: l'administration générale; la construction; l'urbanisme et l'habitat; les routes; le cadastre; l'enregistrement foncier; et l'Ecole nationale de Technologie. Quatre organismes semi-publics relèvent également du ministère: la Société immobilière du Cameroun, la Direction des travaux publics, l'Institut national de Géographie et les Garages nationaux d'Equipement des Travaux publics.

Le gouvernement affecte des fonds aux activités de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat. Des programmes précis peuvent être financés par des affectations du budget national de développement ou, dans le cas de l'infrastructure, par les compagnies d'électricité et d'eau.

Au cours du Deuxième Plan quinquennal de développement (1966-1971) le gouvernement a investi un peu plus de 1 milliard de francs CFA ($4,2 millions) dans l'urbanisme et l'habitat (outre les dépenses d'investissement pour l'adduction d'eau et le réseau électrique). Ceci constituait 5,2 pour cent du total dépensé par le gouvernement aux fins des objectifs du plan. Au cours du Troisième Plan (1971-1976) les dépenses d'investissement du gouvernement, pour des objectifs comparables, notamment la préparation de plans de villes et les cadastres, sont censées

demeurer pratiquement au même niveau annuel, légèrement supérieures à 1 milliard de francs CFA. Jusqu'à présent, néanmoins, un tiers seulement du montant prévu a été inscrit au budget. Pour le Troisième Plan, le total des investissements en matière d'urbanisme, d'infrastructure et d'habitat moderne dans les régions urbaines est projeté à 28,2 milliards de francs CFA ($117,5 millions), soit 10 pour cent de l'investissement total prévu -- public et privé.

La mission a pu s'entretenir avec des hauts fonctionnaires des Directions de l'urbanisme et de l'habitat, du cadastre et de l'enregistrement foncier, ainsi qu'avec un nombre de fonctionnaires des provinces.

A en juger par son échec relatif lors des réunions budgétaires récentes, il est possible de conclure que le nouveau ministère n'est pas encore bien établi. Ceci est compréhensible car une certaine période de temps est toujours nécessaire pour coordonner les services qui relevaient auparavant d'autres ministères. (Un travail inadéquat de la part du personnel a peut-être également influé sur la situation. Le Plan de développement avait affecté 33 millions de francs CFA pour le cadastre de Yaoundé. Au moment de l'appel d'offres, l'offre la plus avantageuse s'élevait à 110 millions de francs CFA, soit plus de 40 pour cent du total de 250 millions de francs CFA inscrits au budget dans le cadre du plan pour l'établissement du cadastre de 6 villes.)

La Direction de l'urbanisme et de l'habitat dispose d'un effectif réduit et les postes clé sont détenus par des conseillers étrangers. La Division de l'urbanisme, qui est dirigée par un ancien administrateur

colonial, a supervisé le travail de consultants privés, faiblement rénumérés, qui préparaient le plan de 15 villes environ. Ces plans sont tracés sur une grande échelle et n'offrent aucun détail quant à l'utilisation des terres, Certains, tel le plan de Douala élaboré en 1956, doivent être remaniés. Cependant, les plans existants sont utiles dans la mesure où ils donnent une idée générale de la croissance urbaine, ce qui permettra de choisir l'emplacement de projets précis dans l'éventualité de leur financement.

La Division de l'habitat est également dirigée par un conseiller étranger, jeune et dynamique. Cette division a récemment prêté les services de son personnel à la commission spéciale chargée de préparer la politique nationale de l'habitat.

La Direction du cadastre ainsi que celle de l'enregistrement des terres sont dirigées par des personnes compétentes. La division de l'ancienne Direction du cadastre du Cameroun occidental et des anciennes provinces d'expression anglaise, afin de se conformer aux pratiques des régions francophones, a affecté les travaux dans la province du sud-ouest. La Direction du cadastre manque d'équipement et de bons levés et ne peut généralement que dresser des cadastres pour des cas particuliers. La Direction de l'enregistrement foncier est responsable de l'administration du domaine de l'Etat et est habilitée à encaisser les paiements pour l'achat de terres. Cependant, elle n'a jamais assuré la perception des loyers mensuels des régions francophones. La mission n'a pas disposé de temps suffisant pour mener une enquête sur les activités de cette direction dans les provinces du sud-ouest et du nord-ouest.

En général, la mission est d'avis que le ministère pourrait jouer le rôle de l'emprunteur dans le cadre d'un programme éventuel de garantie de l'habitat, mais que sa structure ne lui permettrait pas d'assumer les responsabilités financières qu'un programme viable exigerait, et que son personnel qualifié est trop restreint pour pouvoir accepter considérablement plus de responsabilités.

2. Financement de l'habitat des régions rurales

Dans le passé, les fonds alloués à l'habitat des régions rurales ont été assez limités, mais l'expansion récente des coopératives et des mutuelles de crédit ainsi que l'établissement, il y a peu de temps, d'un fonds spécial pour le développement rural donnent de grands espoirs pour le développement de l'habitat dans ces régions.

Trois sortes de mutuelles offrent un crédit à l'habitat de ces régions. Des coopératives agricoles et de commercialisation se développent dans la majorité des régions de cultures de rapport. Ces coopératives fournissent des ressources pour le financement des récoltes et commencent à accorder un crédit, sur nantissement des récoltes, pour l'achat de matériaux de construction tels que les feuilles d'aluminium pour les toitures, le bois de charpente et le ciment. Ces coopératives achètent en gros et peuvent donc obtenir des prix plus avantageux pour l'agriculteur. Elles fonctionnent de la même manière que les Coopératives des Etats du Sud (Southern States Co-operatives) aux Etats-Unis.

Le gouvernement a également encouragé l'établissement de mutuelles aux fins de financement du développement du commerce local dans les régions

rurales. Ces mutuelles sont financées par une cotisation des membres de la communauté -- 150 FCFA per capita -- ainsi que par des bénéfices réalisés sur des investissements. Les fonds sont concédés pour la construction d'hôtels, de stations-service, et pour le développement général du commerce et l'achat de matériaux de construction par les familles. Ces mutuelles jouent essentiellement le rôle de banques locales.

Les mutuelles de crédit ont également multiplié leurs activités au Cameroun depuis l'institution de la première mutuelle en 1963. En 1973, on comptait 181 groupes ayant 22.000 membres dont les épargnes atteignaient 24 millions de francs CFA. Des prêts sont accordés principalement pour la scolarité des enfants des membres et pour la construction de maisons. Dix pour cent des membres des mutuelles de crédit résident dans des zones urbaines.

Les mutuelles de crédit locales appartiennent à la Société des Mutuelles de Crédit du Cameroun (Cameroun Co-operative Credit Union League) qui leur fournit des services administratifs et de soutien et qui, à son tour, est membre de la CUNA. Les mutuelles de crédit au Cameroun ont reçu une aide financière et technique de la Fondation Konrad Adenauer, de [illegible], ainsi que du Corps de la Paix et de l'AID des Etats-Unis. Les dépôts s'accroissant, ces mutuelles de crédit ont, depuis peu, commencé à prêter directement aux coopératives agricoles et de commercialisation rurale plutôt que de déposer leurs fonds d'investissement dans des banques commerciales situées généralement dans les régions urbaines.

Afin de mieux promouvoir les projets agricoles et l'aménagement de l'infrastructure pour le développement rural, le gouvernement a récemment

institué un fonds spécial, le Fonds national de développement rural (FONADER), pour guider l'élaboration et l'exécution de projets de grande envergure dans les régions rurales. FONADER est autorisé à octroyer des prêts au développement de projets à vocation sociale dans les régions rurales et il considère l'habitat comme un secteur prioritaire. Cette institution a été financée initialement par un don du gouvernement et à l'aide de fonds d'investissement mis à sa disposition par l'intermédiaire de divers offices de commercialisation de produits de base du Cameroun. Pendant l'exercice de 1973, son budget s'élevait à 2,5 milliards de francs CFA et il a été fixé à 3,8 milliards de francs CFA pour l'exercice de 1974. Au cours de l'année dernière, la Banque Mondiale a fourni directement des fonds au FONADER pour la mise en oeuvre d'un projet relatif au bétail dans la partie nord du pays. Le gouvernement considère le FONADER comme l'instrument principal de promotion du développement dans les régions rurales.

IV. LA DEMANDE REELLE DE LOGEMENT

A. Conditions actuelles de l'habitat urbain

La dernière enquête sur les conditions de l'habitat au Cameroun a été effectuée en préparation du Deuxième Plan de développement (1966-1971). Cette enquête, qui s'est limitée à Yaoundé et à Douala et a exclu le logement des étrangers, a fait ressortir que la grande majorité de la population urbaine vivait dans des habitations traditionnelles qui n'étaient dotées ni d'électricité, ni d'eau, ni d'installations sanitaires intérieures, mais améliorées par un toit en tôle ondulée.

Conditions de l'habitat urbain en 1964

	Yaoundé	Douala
Construction d'habitations		
Traditionnelles	63%	-
Traditionnelles améliorées (avec toit en tôle ondulée)	14%	70%
Semi-modernes (toit en métal, fondations en béton)	13%	17%
Modernes	10%	13%
Installations		
Electricité	20%	17%
Eau courante	7,4%	6%
Toilettes intérieures	6,8%	-

Les autres centres comptaient généralement moins d'unités en matériaux modernes ou semi-modernes, mais avaient également une plus faible densité de population.

En 1969, la qualité des unités d'habitation s'était sensiblement améliorée à Yaoundé. Ce phénomène était dû principalement au fait d'avoir ajouté aux unités traditionnelles des toits en métal et d'avoir remplacé les unités traditionnelles délabrées par des unités dotées de fondations en ciment. Après l'enquête, vers la fin des années 1960, la démolition de deux vieux quartiers a réduit davantage le nombre d'unités traditionnelles.

Yaoundé: Caractéristiques du parc de l'habitat, 1964-1968

	1964	1968
Traditionnel	14.510	6.608
Amélioré	6.254	11.993
Moderne	2.396	5.874
Nombre d'occupants/unité	4,57	6,52

L'augmentation de 40 pour cent du taux d'occupation s'explique par le fait que le nombre total d'unités de logement se soit élevé de 5,7 pour cent seulement au cours de la période de 4 ans, tandis que la population s'accroissait de 7,5 pour cent par an.

Le retard accusé par le secteur de l'habitat a été ressenti presque entièrement par les familles à faible revenu. Une comparaison du total des unités traditionnelles et des unités améliorées fait ressortir une diminution nette de 2.163 unités pour familles à faible revenu. La faible augmentation du nombre total d'unités est due presque exclusivement à la construction d'unités modernes qui sont, par conséquent, uniquement à la

portée des 15 pour cent de la population de Yaoundé se trouvant au sommet de l'échelle des revenus.

La pression exercée par la population a rempli jusqu'à saturation les anciens quartiers populaires. Dans le quartier de New Bell de Douala, la densité peut atteindre 500 personnes par hectare, chiffre extraordinaire pour le Cameroun. En 1968, le quartier de Town Strangers de Buea comptait 450 structures en planches s'étendant sur 17 hectares, avec une cuisine et un WC que se partageaient de 3 à 10 familles. Cependant, au cours des quelques dernières années, la croissance de la population urbaine a été absorbée, dans une large mesure, par le peuplement spontané de nouvelles régions plus éloignées du centre de la ville. Dans ces régions, les densités de population sont plus faibles, mais, en y résidant, les habitants sacrifient leur possibilité d'accès aux utilités publiques.

Ni Yaoundé, ni Douala ne sont dotées d'un réseau d'égouts. Les coûts de la construction d'usines de traitement des eaux usées et de réseaux d'amenée pour ces villes ont été estimés à 20 milliards de francs CFA ($83,3 millions) pour Yaoundé et presque autant pour Douala. Les canaux d'écoulement des eaux de pluie sont inadéquats dans les villes visitées par la mission et le drainage dans les quartiers populeux n'est souvent constitué que de caniveaux sommairement creusés, sans couverture. La mission a visité des zones de squatters à Douala, où les voies de drainage avaient été construites et payées par les habitants eux-mêmes.

A Yaoundé et à Douala, seules les unités situées le long des principales rues pavées ont des points d'eau individuels. Dans les autres quartiers, le réseau d'adduction d'eau est lentement aménagé et dans certains quartiers la municipalité construit des fontaines et prend à sa charge les droits d'utilisation perçus. Ngaoundéré ne dispose pas de réseau d'adduction d'eau à l'heure actuelle, bien qu'un réseau soit en chantier. Les familles creusent des puits (dans les quartiers à revenu supérieur) ou achètent de l'eau distribuée par des camions-citernes. Selon des fonctionnaires du cabinet du gouverneur, ni Bafoussam, ni aucune autre ville dans l'ouest du pays ne dispose de réseaux d'adduction d'eau.

B. Marché de l'habitat - Enquête sur le terrain

Les conclusions suivantes sont basées sur des entretiens de la mission avec des fonctionnaires avertis de 5 des 7 provinces du Cameroun, complétés par des visites sur les lieux à Yaoundé, Douala, Victoria (sud-ouest), Bafoussam (ouest) et Ngaoundéré (nord). Ces remarques visent à décrire comment les habitations sont obtenues, construites et financées par la grande majorité de la population urbaine du Cameroun et, en particulier, par ceux qui ont un revenu trop faible pour bénéficier des programmes officiels d'habitat et de prêts.

1. Type d'habitat

En général, la mission a été favorablement impressionnée par la qualité des habitations traditionnelles et améliorées dans les quartiers où réside la population urbaine à faible revenu. Plutôt que les huttes délabrées ou mal construites que l'on s'imagine dans les quartiers aux entrées de la ville, habitées sans garantie du lendemain, la mission

a vu -- même dans les quartiers de squatters -- des maisons solidement construites en matériaux traditionnels avant une vie utile estimée à 10 ans ou plus par les fonctionnaires de la Direction de l'habitat.

Les habitations traditionnelles du littoral (Douala) et du sud-ouest (Victoria-Buea-Tiko) sont construites de planches fixées sur une charpente en bois ("en carabote"). Dans l'ouest et dans le centre-sud (Yaoundé), les habitations sont faites d'un treillage revêtu de boue, ou bien de briques de boue. Dans le nord, des cours entourées de murs et l'utilisation de briques de boue deviennent de plus en plus fréquentes à mesure que l'on passe des régions de savanes aux régions semi-désertiques. La corrélation de la géographie et des types d'habitations était la plus frappante le long de la route de Victoria à Bafoussam; lorsque la mission est passée de la province du sud-ouest à celle de l'ouest, les maisons en planches alignées au bord de la route ont soudainement fait place à des structures en boue.

Dans les peuplements traditionnels, la terre est utilisée de façon extensive. Dans le nord, des terres de concession entourées d'un mur regroupent une maison pour le chef de famille et des locaux séparés pour ses femmes, ses fils d'âge adulte et d'autres membres de la famille. Ces maisons sont construites autour de la cour -- et parfois même occupent entièrement celle-ci. Dans d'autres régions, les familles bâtissent, à l'arrière du terrain, une unité rectangulaire, allongée, composée d'un certain nombre de pièces (ou, si le terrain est suffisamment grand, d'une rangée de locaux de deux pièces dotés chacun de leur propre entrée). La famille peut y résider, tandis que l'avant du terrain est réservé à un

bâtiment beaucoup plus grand, essentiellement carré, qui est loué et comprend une salle de séjour commune entourée sur 3 côtés de 6 à 8 chambres à coucher ayant chacune deux portes, l'une sur l'extérieur et l'autre sur l'intérieur.

2. Accès initial à l'habitat (marché de la location)

Selon des données préliminaires obtenues lors d'une enquête sur l'immigration urbaine à Yaoundé, le nouveau venu est généralement célibataire et a de 20 à 25 ans. Il réside gratuitement chez un parent jusqu'à ce qu'il trouve du travail, période s'étendant généralement sur 2 ans.

Il loue initialement une pièce unique ou "studio", deux pièces contiguës. Les loyers mensuels varient de 800 à 1.000 FCFA ($3,33 - $4,17) pour une seule pièce avec sol de boue, à 3.000 ou 4.000 FCFA ($12,40 - $16,70) pour une pièce traditionnelle améliorée (pièce dotée d'un sol en ciment). Pour 5.000 FCFA ($20,83), l'ancien immigrant à présent habitant urbain établi peut louer une unité suffisamment grande pour y loger la femme pour laquelle il est retourné dans son village et qu'il a épousée. Cette unité comprend généralement une ou deux pièces avec une salle de séjour commune ou deux pièces dans une rangée de locaux. Il peut même y avoir un point d'eau commun dans la cour et il n'est donc pas nécessaire d'aller puiser de l'eau à la fontaine commune installée par la municipalité.

La location d'une maison entière est moins courante. Les exemples de loyers cités à la mission s'échelonnaient entre 6.000 FCFA ($25,00) pour une maison traditionnelle de 70 à 80 mètres carrés, sans viabilité, située dans un quartier périphérique de la ville, à 15.000 FCFA ($62,50) pour une

maison traditionnelle de 4 à 5 pièces avec eau et électricité. Cependant, à cette étape, le jeune chef de famille est plus vraisemblablement engagé dans la construction de sa propre maison sur un terrain coutumier pour lequel il a acheté un droit d'occupation.

A Douala, où le nouveau venu passe par des étapes semblables, les pièces sont louées pour 1.500 à 3.000 FCFA par mois ($6,25 - $12,50). Le loyer d'une maison s'élève à 5.000 FCFA ($20,83) bien que l'on ait également montré à la mission une maison en planches qui se louait pour 7.000 FCFA ($29,17).

A Buea, l'enquête administrative de 1968 a fait ressortir que des pièces dans des maisons en planches, sans électricité, étaient louées pour 800 à 2.000 FCFA ($3,33 - $8,33) par mois, tandis qu'une pièce, sans viabilité, avec sol en terre battue coûtait de 300 à 1.500 FCFA ($1,25 - $6,25) par mois.

A Ngaoundéré, une pièce se loue entre 1.500 et 2.000 FCFA ($6,25 - $8,33), ce qui représente 25 pour cent, au minimum, du salaire de base d'un ouvrier non spécialisé, qui est de 6.000 FCFA mensuellement.

La location est presque inexistante à Bafoussam, centre urbain du Cameroun qui s'accroît le plus rapidement. Un homme quittant une région agricole des alentours pour aller vivre en ville a généralement un endroit où loger et peut également occuper une partie d'un terrain coutumier négocié pour lui par un membre de sa famille élargie qui vit déjà en

ville. Comme les habitants Bamileke de la région s'entraident volontiers, le nouveau venu n'est tenu de loger gratuitement chez un parent que pendant 3 mois en attendant d'avoir fini de payer son terrain, construit sa propre maison et emménagé.

3. Acquisition de terrains

Au Cameroun, il existe trois façons courantes d'acquérir un terrain: gratuitement, dans un lotissement de la municipalité, ou en obtenant le droit d'occupation de terres coutumières.

Les terres municipales sont offertes gratuitement, à titre de dédommagement, aux squatters qui doivent évacuer les quartiers où la municipalité entreprend d'abolir les taudis, d'aménager des rues ou de réaliser d'autres travaux publics d'amélioration. La majorité des autres terres municipales sont déjà occupées par des squatters -- autre façon d'acquérir des terres gratuitement.

Les municipalités de Douala et de Ngaoundéré ont divisé et vendu des terrains dans de nouveaux lotissements. A Ngaoundéré, des lots de 1.000 à 1.300 mètres carrés, et même de 2.000 mètres carrés, ont été vendus pour 90 FCFA ($0,375) le mètre carré -- soit un minimum de 90.000 à 117.000 FCFA ($375 - $487) par lot. A Douala, des lots de 300 mètres carrés dans le lotissement de New Deido ont été vendus pour 500 FCFA ($2,08) le mètre carré, soit 150.000 FCFA ($625), les paiements effectués auprès du Bureau de l'enregistrement foncier s'échelonnant sur plusieurs années.

La méthode la plus courante d'obtenir des terres au Cameroun est d'acheter le droit d'occupation de terres coutumières. Cette pratique peut mener à des

litiges lorsque les divers fils d'un propriétaire de terres coutumières vendent le droit d'occupation du même terrain à plusieurs personnes différentes. Les possibilités de commettre des fraudes sont nombreuses et, en général, l'affaire se conclut lorsque l'acquéreur éventuel le plus aisé offre un dédommagement aux autres.

Le droit d'occupation ne représente pas forcément une garantie à long terme pour l'acquéreur. Les lots coutumiers sont vastes et peuvent être subdivisés à volonté par le ou les propriétaires pour être loués ou vendus. Le droit d'occupation n'offre pas non plus de protection à l'occupant si le propriétaire décide de vendre sa propriété avec tous droits de jouissance et de possession ou si les terres sont condamnées par la municipalité.

Heureusement, l'assurance d'occuper les lieux à long terme ne semble pas avoir, pour les Camerounais, une grande importance. Comme la mission l'a appris de plusieurs sources, l'habitant urbain moyen investira dans une maison traditionnelle en pensant l'occuper pendant 5 ans. Dans l'intervalle, il aura amorti son investissement en louant des pièces et il sera prêt à se réimplanter dans un meilleur endroit.

A Yaoundé, le prix payé pour le droit d'occupation de terres coutumières est monté en flèche, passant de 5.000 à 10.000 FCFA avant l'indépendance au prix actuel de 100.000 FCFA ($417) et même de 200.000 FCFA ($833) pour un lot de 300 à 400 mètres carrés situé dans le quartier plus vieux et plus peuplé mais plus central de Briqueterie. A ce prix, versé en espèces,

viennent généralement s'ajouter environ 15.000 FCFA en vin et whisky, plus une chèvre. Le bail est généralement pour 15 ans. Si le bail n'est pas renouvelé, l'occupant, dans certains cas, doit abandonner sa maison au propriétaire du terrain. Dans d'autres cas, il peut vendre sa maison et une fraction du prix revient au propriétaire du terrain. Une troisième possibilité offerte à l'occupant est de verser une somme supplémentaire, disons de 800 à 1.000 FCFA par mètre carré ($3,33 - $4,17) pour obtenir un titre véritable de propriété absolue.

4. Construction de la maison

Le coût de base d'une maison traditionnelle semble être approximativement de 200.000 à 300.000 FCFA ($850 - $1.250), qu'elle soit construite en boue, à Yaoundé, ou en bois, à Douala, et est peut-être légèrement moins élevé à Bafoussam.[1/] La main-d'oeuvre représente environ un tiers de ce coût, que le propriétaire peut économiser s'il peut se faire aider par des personnes dotées des compétences nécessaires (bien entendu, il ne s'épargne pas tous les frais de main-d'oeuvre puisqu'il doit offrir des aliments, des boissons et des cadeaux).

Il faut à peu près un an pour construire une maison traditionnelle de cette façon, et pendant cette période le propriétaire dépense environ la moitié de son salaire pour les matériaux. Ceci représente, pour un habitant urbain, un investissement total en terrain et construction

1/ L'élément limitatif semble être que la valeur de l'investissement pour une simple maison, en boue, à Yaoundé, est supérieure à celle d'une simple maison en bois, à Douala.

d'approximativement 300.000 à 400.000 FCFA ($1.250 - $1.700) réparti sur 18 mois. Si l'achat de matériaux absorbe la moitié de son salaire mensuel pendant un an environ, la mission estime que cet habitant devra disposer d'un salaire mensuel de base d'approximativement 20.000 FCFA -- revenu moyen urbain -- pour devenir propriétaire, en quelque sorte, d'une maison construite sur un terrain coutumier.

Chez les Bamilekes, qui sont originaires de l'ouest et qui représentent une fraction considérable de la population de villes telles que Douala et Yaoundé, le processus entier peut se dérouler en 3 mois. Deux raisons expliquent ce fait. La première est qu'ils ont un sens très développé de la coopération dans la construction. La majorité des familles élargies comptent des membres dotés de compétences en matière de construction et la réunion du dimanche pour la construction d'une maison s'est érigée en institution urbaine. La seconde raison est la "tontine", petite mutuelle d'épargne et de crédit improvisée, se fondant également sur l'esprit de coopération. Chaque membre verse une cotisation mensuelle et chaque mois, tour à tour, la somme réunie est donnée à un membre du groupe. Un membre peut vendre son tour d'utiliser l'argent, ou peut acheter le droit de faire usage de cet argent avant son tour. Ce système, bien entendu, assure aux membres de la tontine un accès régulier à de petites sommes ainsi qu'aux avantages que cela comporte. Chez les familles aisées, les fonds qui passent par la tontine peuvent être considérables. Selon les renseignements recueillis par la mission, plus de 80 pour cent des habitants de Bafoussam participent régulièrement à une tontine.

C. Habitat urbain - Besoins, production et demande

Le Tableau 8 fait ressortir qu'il faudra construire au Cameroun 26.940 unités d'habitation urbaines par an, jusqu'en 1975, et 34.000 unités par an de 1975 à 1980. Ces estimations, qui ont été préparées par la Direction de l'urbanisme et de l'habitat du ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire pour la Commission sur la politique nationale de l'habitat, sont basées sur l'accroissement de population projeté et prévoient le remplacement du stock existant d'unités délabrées à un taux de 2 pour cent par an.

Il est manifeste que les programmes officiels actuels, qui ne portent que sur Yaoundé et Douala, sont loin de répondre aux besoins généraux de logements de ces deux villes. A Yaoundé, le Projet Cité Verte de la SIC portant sur 2.500 unités devrait satisfaire la demande en unités modernes (onéreuses) de la capitale pendant ces prochaines années. Il est estimé que 150 unités supplémentaires pour les familles à revenu élevé -- dont la majorité se trouve à Yaoundé -- seront financées annuellement par la Banque de Développement du Cameroun (BDC). La BDC offre également des prêts pour l'achat de matériaux de construction et certains d'entre eux pourraient être utilisés pour bâtir des unités de location pour les faibles revenus. Par conséquent, l'insuffisance annuelle de logements est estimée comme suit:

TABLEAU 8. Construction d'habitations requise dans les centres urbains du Cameroun, 1976-1980

Ville	Population est. de 1972	Taux de Croissance	Personnes par ménage	Nombre d'unités/an	Total 1973-75	Nombre d'unités/an	Total 1976-80
Douala	315.000	6%	4,8	5,530	16.590	6.970	20.910
Yaoundé	210.000	8,5%	5,4	4.300	12.900	5.900	29.500
Nkongsamba	79.300	10% jusqu'en 1975, 6% ensuite	4,8	2.160	6.480	1.960	9.800
Victoria-Tiko-Buea	65.300	7%	3,2	1.950	5.850	2.550	7.650
Bafoussam	64.500	11%	7,2	1.300	3.900	1.410	7.050
Kumba	45.000	6%	3,2	1.180	3.540	1.500	7.500
Garoua	40.000	7,5%	4,9	820	2.460	1.100	5.500
Maroua	38.600	3,5%	4,2	530	1.590	600	3.000
Foumban	37.000	5,8%	7,2	420	1.260	530	2.650
Bamenda	32.000	6%	3,3	820	2.460	1.100	5.500
Bafang	29.000	8%	7,2	300	900	410	2.050
Autres centres urbains	295.000	-	-	7.630	22.890	9.840	49.200
Total	1.250.000			26.940	80.820	34.000	170.000

Source: Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire

Comparaison des besoins annuels en habitations urbaines et des habitations construites dans le cadre de programmes officiels prévus pour 1973-1975

	Yaoundé	Douala	Reste du pays
Production d'habitations			
SIC	240	108	95
BDC - Hypothèques immobilières	100	25	25
BDC - Matériaux de construction	250	90	60
TOTAL	590	220	180
Besoins en habitations	4.300	5.530	15.160
Déficit annuel d'habitat	3.700	5.300	15.000

A partir de divers renseignements sur l'emploi et sur la participation de la main-d'oeuvre, la Direction de l'urbanisme et de l'habitat a calculé approximativement la répartition des revenus pour Yaoundé et Douala. La répartition des revenus dans les autres centres urbains du pays est présumée être la même.

Répartition des revenus mensuels des foyers urbains

Revenu mensuel	Douala et autres centres		Yaoundé	
Moins de 10.000 FCFA	20%		12%	
10-22.000 FCFA	50	70%	38%	50%
22-43.000 "	20	90	35	85
43-61.000 "	4,5	94,5	7	92
61-90.000 "	3,5	98	5	97
Plus de 90.000 "	2	100	3	100
	100		100	
Revenu moyen:	18.000 FCFA		22.000 FCFA	

Si, comme les données le portent à croire, environ 30 pour cent de la population urbaine est en chômage, il devrait être possible d'estimer la

distribution des revenus des foyers urbains ne comptant qu'un seul membre travaillant à plein temps. Le tableau suivant, qui a été préparé pour Douala, s'applique également aux autres principaux centres urbains, à l'exception de Yaoundé, et indique que le revenu moyen est d'environ 20.500 FCFA.

Revenu des foyers de la population urbaine ayant un emploi

10-22.000 FCFA	57,1%	
22-43.000 "	28,6	85,7%
43-61.000 "	6,4	92,1
61-90.000 "	4,9	97
Plus de 90.000 FCFA	3	100
	100	

A partir de ces estimations sur la répartition des revenus, la Direction de l'urbanisme et de l'habitat a établi quatre catégories de besoins en habitations correspondant aux principaux niveaux de revenus:

1. Suréconomique: foyers ayant un revenu entre 10.000 et 22.000 FCFA, environ la moitié de la population urbaine. Si 20-25 pour cent du revenu mensuel est dépensé pour l'habitat, les versements mensuels de ce groupe devraient s'échelonner entre 2.000 et 5.500 FCFA.

2. Economique: foyers ayant un revenu entre 22.000 et 43.000 FCFA, constituant plus d'un quart de la population urbaine et en mesure de dépenser, pour l'habitat, de 4.500 à 11.000 FCFA par mois.

3. Revenu modéré: vaste gamme de foyers comptant des ouvriers spécialisés ayant un emploi stable, dont le revenu s'échelonne entre 43.000 - 90.000 FCFA. Ce groupe, qui constitue légèrement plus d'un dixième de la population urbaine, peut payer jusqu'à 22.500 FCFA par mois. C'est le groupe bénéficiaire des projets de construction d'unités modernes mis au point actuellement par la SIC.

4. Revenu supérieur: les 3 pour cent supérieurs de la population urbaine qui gagne plus de 90.000 FCFA par mois.

Le Tableau 9 donne les estimations de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat concernant la demande réelle des quatre niveaux de revenus principaux dans les grands centres urbains du Cameroun pendant la période 1973-1975.

Quel genre de logement peut-on construire, qui soit à la portée des groupes décrits ci-dessus? Si l'habitat moderne entraîne des coûts comparables à ceux de la SIC, il semblerait que les prix élevés limiteront aux seuls foyers à revenu modéré et supérieur la possibilité d'acheter ces habitations.

TABLEAU 9. Construction annuelle d'habitations requise pour les centres urbains du Cameroun, par catégorie de revenus, 1973-1975

Ville	Surêconomique, moins de 22.000 FCFA/m	Economique 22-43.000 FCFA/m	Revenu modéré 43-90.000 FCFA/m	Revenu supérieur, plus de 90.000 FCFA/m	Total par an
Douala	3.820	1.100	440	110	5.520
Yaoundé	2.150	1.500	516	130	4.300
Nkongsamba	1.510	430	170	45	2.160
Victoria-Tika-Buea	1.360	390	150	40	1.940
Bafoussam	910	260	104	26	1.300
Kumba	826	236	94	24	1.180
Garoua	574	164	66	16	820
Maroua	371	106	42	11	530
Foumban	294	84	33	-	420
Bamenda	574	164	66	16	820
Bafang	210	60	24	-	300
Autres centres urbains	5.340	1.500	610	150	7.630
Total (arrondi)	18.000	6.000	2.300	570	26.900

Source: Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et du Territoire

Le gouvernement estime qu'une unité d'habitation moderne doit avoir une superficie de 70 mètres carrés au minimum pour comprendre les 4 ou 5 pièces désirées par les familles camerounaises. Dans ce cas, le coût de l'unité la meilleur marché possible, à raison de 30.000 FCFA le mètre carré, serait hors de portée pour les familles à faible revenu, comme l'indique le tableau ci-dessous:

Construction de l'habitation	2.100.000
Infrastructure	400.000
Terre	100.000
Total	2.600.000
50% de l'infrastructure payée par l'Etat	200.000
10% d'acompte sur le solde du prix de vente	240.000
Hypothèque	2.160.000
Paiement mensuel, principal et intérêts, sur 20 ans, à 9,5%	20.000 FCFA

La construction d'une unité de base plus petite, d'une superficie de 30 mètres carrés -- éventuellement une grande pièce avec bloc sanitaire -- ayant des fondations permettant l'expansion éventuelle aux 70-100 mètres carrés désirés, accompagnée d'un subside de 50% accordé par le gouvernement pour les frais d'infrastructure, réduirait les coûts comme suit:

Construction de l'habitation	1.000.000 FCFA
Infrastructure	400.000
Terre	100.000
Total	1.500.000
50% de l'infrastructure payée par l'Etat	200.000
10% d'acompte sur le solde du prix de vente	130.000
Hypothèque	1.170.000
Paiement mensuel, principal et intérêts, sur 20 ans, à 9,5%	10.500 FCFA

Les possibilités de vente d'une telle unité de base restent à prouver. Cependant, la possibilité d'élargir aisément l'unité en utilisant des matériaux traditionnels améliorés pourrait la rendre plus attrayante qu'une petite unité (telle que l'unité moyenne mentionnée auparavant) qui ne serait pas susceptible d'être agrandie.

Si le gouvernement restait propriétaire du terrain en le louant avec l'infrastructure aménagée et encourageait le particulier à acheter l'unité de sa propre initiative, il en résulterait la structure des coûts suivante:

Construction de l'habitation	1.000.000 FCFA	
10% d'acompte	100.000	
Hypothèque	900.000	
Paiement mensuel, principal et intérêts, sur 20 ans, à 9,5%		8.390 FCFA
Terre et infrastructure	500.000	
Loyer basé sur le paiement d'un intérêt à un taux situé entre le taux de réescompte de 4,5% de la Banque centrale et, disons, le taux de 9,5% que porterait un prêt à l'habitat octroyé par le gouvernement.		1.700 - 3.650
		10.000 - 12.000 FCFA

Bien que les paiements mensuels atteignent le même niveau, aucun subside de l'Etat pour l'infrastructure ne figure dans ce dernier exemple. Les versements à loyer seraient assujettis des taux d'intérêt commerciaux. En outre, les versements pourraient être réduits pour les groupes de revenu le plus faible, réduction compensée en augmentant le loyer des groupes à revenu supérieur.

De cette façon le gouvernement pourrait finalement recouvrer son investissement soit en vendant les terrains à une date ultérieure, soit en augmentant le loyer des occupants dont le revenu se sera probablement accru.

Pour fournir ce qu'il appelle des habitations "économiques", le gouvernement envisage de mettre en oeuvre un programme de sites et services à l'intention du groupe d'un revenu de 22.000 à 43.000 FCFA. Dans ce cas, de plus grands terrains seraient aménagés par le gouvernement et le bénéficiaire y construirait une maison traditionnelle améliorée de 80 à 100 mètres carrés (fondations en béton, toit de métal, "plâtrages" de boue sur des murs en boue stabilisée, fosse septique et viabilité intégrale). Le projet de programme d'habitat prévoit terrain et infrastructure à la charge de l'Etat -- nous suggérons d'appliquer dans ce cas le même principe de location à long terme du terrain afin d'éviter au gouvernement de verser des subsides pour lesquels il dispose de très peu de ressources.

Une maison traditionnelle améliorée coûtant 600.000 FCFA pourrait être construite par des artisans et financée par le propriétaire lui-même, comme cela se fait actuellement. Le financement à long terme de ces unités présente un problème dans la mesure où il est difficile d'envisager une hypothèque assortie d'une échéance de plus de 8 ans. Sur cette base, et en supposant un acompte de 10%, les versements mensuels sur 540.000 FCFA, à un taux de 9,5%, seraient de 8.000 FCFA. Du point de vue des dépenses mensuelles dans ce cas, une maison construite ainsi peut concurrencer la maison de base moderne mentionnée plus haut. Elle fournit un local immédiat plutôt qu'une construction permanente et il est difficile d'apprécier quelle en serait la valeur relative pour le bénéficiaire. Ce choix devrait probablement être offert.

L'habitat pour le groupe au revenu le plus faible (surêconomique) exigera un programme de sites et services; la contribution de l'Etat (ou paiements à loyer des bénéficiaires) serait analogue à sa contribution dans le cas du programme d'habitat destiné à la catégorie "économique", la différence principale étant que les dimensions et les coûts de l'unité à construire -- également par des méthodes traditionnelles -- seraient moindres. Il semble également élémentaire que les dimensions et la qualité de la construction soient fonction des besoins et des ressources du bénéficiaire particulier, plutôt que du montant des subsides de l'Etat disponibles.

Le financement d'une unité minimale, dont le coût est estimé par les experts du gouvernement à 300.000 FCFA, serait de 5.000 FCFA par mois, en supposant un acompte de 10%, une échéance de 5 ans et des intérêts à 9,5%. En raison de l'auto-assistance considérable associée à ce genre de construction, les paiements mensuels pourraient être moins élevés.

Les paiements des intérêts atteignant de 1.700 à 3.650 FCFA pour la location d'un terrain sont largement en mesure de concurrencer les versements mensuels pour des maisons traditionnelles améliorées situées dans des quartiers maintenant habités par cette classe de revenus. En 1968, à Buea, une pièce dans une maison en bois avec sol en ciment et électricité se louait entre 1.500 et 2.500 FCFA par mois. Une pièce à Yaoundé se loue actuellement entre 2.000 et 3.000 FCFA par mois.

Le loyer des habitations sans viabilité est, bien entendu, inférieur: pour 6.000 FCFA mensuellement, il est possible de louer une maison

entière, de 70 à 80 mètres carrés, sans viabilité, dans les quartiers périphériques de Yaoundé -- approximativement 1.000 à 1.200 FCFA par pièce, mensuellement. L'enquête de 1968 menée à Buea a fait ressortir que des pièces dans une maison en bois sans électricité se louaient entre 800 et 2.000 FCFA par mois, tandis qu'une pièce dotée d'un sol en terre battue, sans viabilité, coûtait entre 300 et 1.500 FCFA mensuellement. Si le projet de sites et services pour la catégorie suréconomique est adopté, ces mêmes 6.000 FCFA par mois permettront d'être propriétaire d'une meilleure maison sur un terrain avec viabilité.

V. PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET FINANCEMENT D'INVESTISSEMENTS

L'économie camerounaise repose essentiellement sur l'exportation, notamment du cacao, du café, du bois et du coton. Au cours des dernières années, surtout pendant le Deuxième Plan de développement, des progrès ont été réalisés en ce qui concerne l'établissement d'une industrie manufacturière locale pour fabriquer et assembler des produits susceptibles de remplacer les importations. Des progrès ont également été accomplis quant au développement d'industries pour la transformation locale des matières premières en biens intermédiaires destinés au marché intérieur et à l'exportation. Un grand ensemble industriel pour la fabrication de l'aluminium raffine le minerai de bauxite, en provenance de la Guinée, pour produire environ 50.000 à 60.000 tonnes d'aluminium par an. Une partie de cet aluminium est exportée et le reste sert à fabriquer des matériaux de construction et des ustensiles ménagers destinés au marché intérieur. En outre, une grande cimenterie est récemment entrée en service, mais elle dépend largement de mâchefer importé et ne crée donc pas de flux de revenus importants (valeur ajoutée) pour l'économie nationale.

Pendant la première décennie de l'indépendance (1960-1970), le produit national brut s'est élevé à un taux annuel moyen de 6 pour cent. En suivant des politiques financières prudentes, le gouvernement a pu financer des investissements publics accrus en utilisant, dans une large mesure, l'épargne intérieure. L'investissement public visait principalement à éliminer les goulots d'étranglement du développement, à savoir un réseau de transport inadéquat et une main-d'oeuvre non formée. La diversification des cultures a également été financée et le gouvernement a maintenu des conditions d'investissement favorables pour encourager l'entrée de capitaux privés étrangers. En 1970, le PNB atteignait $1,2 milliard, soit approximativement $200 per capita.

Au début des années 1970, la croissance économique s'est ralentie, dans une large mesure, en raison du fléchissement des prix du cacao et du café et d'une réduction de l'investissement privé étranger. Malgré la récession de l'économie nationale qui en a résulté, le gouvernement a réussi à améliorer la situation budgétaire en relevant les taux d'imposition, en améliorant la perception des impôts et en contrôlant davantage les dépenses. Néanmoins, pendant cette période, le Cameroun a vu ses réserves diminuer et sa dette extérieure augmenter tandis que l'investissement public prenait de l'avance sur l'épargne intérieure et que le pays commençait à accuser un déficit considérable dans sa balance commerciale.

En 1973, lorsque les cours des produits de base sur les marchés mondiaux ont commencé à se redresser, il y a eu un accroissement rapide des recettes d'exportation et une accumulation de réserves en devises. L'effet des prix plus élevés du pétrole s'est fait ressentir en 1974 et commence à peine à peser sur les progrès réalisés par le secteur de l'exportation. La portée éventuelle des répercussions des prix plus élevés du pétrole sur l'économie camerounaise reste indéterminée à l'heure actuelle.

Les perspectives d'une nouvelle croissance de l'économie demeurent favorables; la diversification et la consolidation de l'assise d'exportation joueront un rôle prépondérant dans l'expansion. Les avantages présentés par un climat et un sol diversifiés -- donnant au Cameroun une position quelque peu unique parmi les pays d'Afrique de l'ouest -- devraient permettre d'accroître la production de la quasi-totalité des cultures et de l'élevage.

Pour que l'économie continue à se développer, il convient, au préalable, qu'un investissement suffisant soit consacré au développement des ressources agricoles du Cameroun, notamment celles des petites exploitations, et que soit davantage développé le réseau de transport nécessaire pour produire et commercialiser les récoltes et le bétail. A titre d'exemple, l'achèvement récent du tronçon du Chemin de Fer transcamerounais reliant Yaoundé à Ngaoundéré devrait avoir un effet certain sur le développement des ressources de la partie nord du pays.

Les pouvoirs publics et des observateurs étrangers s'intéressant à la question reconnaissent que même si le développement rural est couronné de succès, l'exode rural rapide et continu vers les principaux centres urbains continuera à constituer un problème fondamental. Il convient donc de se préoccuper également de la canalisation de ce potentiel urbain; à l'heure actuelle, le chômage urbain est élevé, des terrains bien placés sont mal utilisés dans des peuplements non planifiés de squatters et dans d'autres quartiers à vocation résidentielle, et l'infrastructure ainsi que les services sociaux font défaut. La qualité de la vie urbaine ainsi que la productivité en puissance des agglomérations sont donc jugulés, et dans certains cas, se dégradent.

Pour ce qui est du financement des investissements, l'économie a beaucoup recouru à l'emprunt à l'étranger pour réduire l'écart entre l'épargne intérieure totale et l'investissement (public et privé). En 1973, l'investissement privé étranger était estimé à $17 millions, les dons officiels d'investissement se montaient à $10 millions et les emprunts publics nets à moyen et long termes lancés à l'étranger s'élevaient à $37 millions environ (décaissements de $64 millions, moins remboursements de $27 millions).

Les meilleures estimations laissent penser que les emprunts publics nets à moyen et long termes devront s'élever à quelque $40 ou $50 millions annuellement au cours des 5 prochaines années pour que l'économie maintienne, pendant cette période, un taux d'accroissement effectif de 5 pour cent, ce qui représenterait 70 pour cent seulement du taux de croissance de 1967-1971. Cette estimation se base sur la supposition que les exportations augmenteront à un taux annuel de quelques 3,5 pour cent, soit légèrement moins que celui des importations pendant cette même période.

En 1973, le total du service de la dette publique atteignait $27 millions, ce qui représentait, par rapport aux recettes d'exportation, un service de 8 pour cent. Ceci constituait un accroissement considérable du coefficient du service de la dette qui était de 5,7 pour cent en 1972. Durant cette année, le total de la dette publique à moyen terme se chiffrait à $247 millions et, en 1973, il a atteint le montant estimatif de $315 millions.

En décembre 1972, presque 50 pour cent de cette dette était due à des gouvernements étrangers, notamment à ceux de la France, de l'Allemagne et des Etats-Unis. A des sources multilatérales revenait encore 25 pour cent et le crédit accordé par les fournisseurs représentait la quasi-totalité du solde. En se basant sur les tendances actuelles (croissance prévue des exportations de 3,5 pour cent annuellement et $40-50 millions en entrées nettes annuelles d'investissements publics nécessaires au cours des 5 années à venir), le coefficient du service de la dette devrait se trouver porté à 12 ou 15 pour cent d'ici à 1979.

Annexe I. Données générales sur le pays

A. Géographie et climat

La République-Unie du Cameroun située sur la courbe formée par la côte occidentale de l'Afrique, est limitrophe de la Guinée Equatoriale, du Gabon et du Congo (Brazzaville), au sud, de la République Centrafricaine et du Tchad, à l'est, et du Nigeria, à l'ouest.

Ses 475.441 kilomètres carrés (183.568 milles carrés) regroupent quatre régions géographiques distinctes:

1. Les basses plaines du littoral, couvertes de forêts tropicales humides qui s'étendent vers l'intérieur le long de la plaine d'inondation du fleuve Wouri, à l'embouchure duquel se trouve Douala, port du pays, centre commercial principal et ville la plus grande. Le climat est chaud, humide et pluvieux pendant toute l'année.

2. Le vaste plateau du centre, région de transition dont l'altitude s'élève à 1.371 mètres (4.500 pieds) au-dessus du niveau de la mer dans la région d'Adamaoua. Les températures varient entre la longue saison des pluies et la courte saison de sécheresse (décembre-mars). Au nord, où la savane boisée remplace la forêt tropicale, la pluviosité tombe à moins de 900 mm, environ, (36 pouces) par an et les variations de température sont plus marquées.

3. La haute savane aux confins septentrionaux, qui s'incline vers le lac Tchad et a une pluviosité de 500 à 635 mm (20-25 pouces) par an.

4. Les forêts montagneuses de l'ouest, qui partent du mont Cameroun de 3.962 mètres (13.000 pieds), point culminant de l'Afrique de l'ouest au sud du Sahara, pour descendre vers le nord en passant par des vallonnements et des plateaux élevés d'une altitude de 1.097 à 2.225 mètres (3.600 à 7.300 pieds). Le climat est frais et humide.

B. Histoire et gouvernement

Occupant un carrefour traditionnel géographique et ethnique en Afrique, le Cameroun a connu une immigration de groupes ethniques qui s'avançaient dans les régions forestières, venant des plateaux et des savanes de l'ouest et du nord. Le pays compte maintenant approximativement 200 groupes ethniques parlant 24 langues principales.

Parmi les envahisseurs les plus récents, avant l'arrivée des Européens, figurent les cavaliers Fulanis, vêtus d'une cotte de mailles qui, au XIVème siècle, ont imposé leur règne sinon toujours leur religion musulmane aux peuples sédentaires des régions septentrionales. Bien que, suivant certains, le capitaine au long cours carthaginois Hanno aurait rapporté l'existence du mont Cameroun au VIème siècle avant J.C., la majorité des historiens sont convaincus que les premiers hommes à parvenir au Cameroun par la mer étaient des Portugais. Fernando Po, qui a donné son nom à l'île située au large de la côte (appartenant maintenant à la Guinée Equatoriale), découvre le fleuve Wouri en 1472. En le baptisant Rio Dos Camaroes (rivière des Crevettes), il donne un nom au pays qui devra se développer par la suite,

La présence portugaise dure environ 100 ans, suivie d'un siècle d'activité hollandaise (1578-1675), principalement l'esclavage. Au cours du XIXème siècle, des explorateurs anglais et allemands pénètrent dans le pays par le nord et des comptoirs sont établis à Douala.

Les Allemands remportent la course à l'empire au Cameroun avec la signature, en 1884, d'un accord d'assistance mutuelle entre l'Empire

Germanique et les rois de Douala. Ils obtiennent cette région lors de la Conférence de Berlin en 1885, à laquelle les parties impériales intéressées se partagent une large partie de l'Afrique.

Le règne colonial allemand se trouve interrompu par la Première Guerre mondiale lorsque les Français occupent le Cameroun. En 1919, aux termes du Traité de Versailles, le pays est divisé entre les Français, qui reçoivent la part du lion, et les Anglais, qui reprennent la partie occidentale beaucoup plus petite, limitrophe du Nigeria.

Pendant la Seconde Guerre mondiale, le Cameroun se range aux côtés de la France libre. Après la guerre, les pays sous mandat de la Société des Nations sont placés sous la tutelle des Nations Unies. Le Cameroun français obtient son indépendance le 1er janvier 1960. A la suite d'un plébiscite contesté en 1961, la partie sud du Cameroun occidental britannique est rattachée à l'Etat francophone et la partie nord, intégrée au Nigeria.

De 1961 à juin 1972, le pays est gouverné en tant que fédération. A la suite d'un référendum, une république unifiée est proclamée. Le 20 mai, date du référendum, devient la date de la fête nationale.

Aux termes de la constitution, le pays unifié est dirigé par un Président investi de pouvoirs étendus et par une Assemblée nationale à chambre unique, les deux étant élus pour des mandats de 5 ans. Le Président nomme et congédie les 24 membres de son cabinet.

Du point de vue administratif, le pays est divisé en 7 provinces, énumérées ci-dessous, et 39 départements:

Province	Capitale	Population estimative en 1970
Centre-Sud	Yaoundé	1.093.000
Est	Bertoua	612.000
Littoral	Douala	285.000
Nord	Garoua	1.583.000
Ouest	Bafoussam	994.000
Nord-Ouest 1/	Bamenda	732.000
Sud-Ouest 1/	Buea	543.000

1/ Ancien Cameroun occidental

Le Cameroun ne compte qu'un seul parti, l'Union Nationale Camerounaise (UNC) qui, lors de son établissement en 1966, a intégré tous les anciens partis d'opposition à l'exception d'un seul. Le parti ayant refusé l'intégration a dû passer dans la clandestinité et a mené des activités de terrorisme dans le pays à la fin des années 1960.

C. Démographie

En 1973, la population totale était estimée à 6.200.000 habitants. Le taux d'accroissement annuel est de 2,1 pour cent en raison d'un taux de natalité de 4 pour cent et d'un taux relativement faible de mortalité, 1,9 pour cent.

La densité générale de la population est de 12,5 habitants par kilomètre carré. La population est inégalement répartie, ce qui n'est pas surprenant. Dans l'ancien Cameroun occidental, qui constitue 10 pour cent du territoire, vit 20 pour cent de la population et la région autour de Douala est urbaine à 70 pour cent. En revanche, la province de l'est qui est très peu peuplée compte 2,6 habitants par kilomètre carré.

Selon les statistiques du gouvernement, dans l'ensemble du Cameroun, la population urbaine -- personnes vivant dans des agglomérations d'au moins 5.000 habitants, où plus de 50 pour cent de la population active est employée à des activités non agricoles -- se chiffrait à 1.250.000 habitants en 1972, soit 22 pour cent de la population totale. Les zones urbaines s'accroissent au taux de 6 pour cent par an et les pouvoirs publics estiment que 60 pour cent de l'accroissement ultérieur de la population du Cameroun aura lieu dans ces centres urbains. Au cours des 10 années passées, la population urbaine, en tant que pourcentage de la population totale, est passée de 14 pour cent à 22 pour cent; elle est projetée à presque 40 pour cent en 1980.

L'expansion urbaine elle-même est inégalement répartie. Le développement des centres métropolitains de Yaoundé et de Douala a représenté la quasi-totalité de cette expansion, et il est estimé qu'en 1972 37 pour cent de la population urbaine vivaient dans ces deux villes. Des centres urbains isolés ont également connu une expansion rapide à partir d'une base très réduite lorsqu'ils ont commencé à satisfaire les besoins fondamentaux de régions qui jusqu'alors n'étaient pas desservies.

Bien que Yaoundé s'accroisse plus rapidement que Douala (croissance annuelle de 8,5 pour cent et 6 pour cent respectivement), une partie de l'expansion urbaine la plus rapide se manifeste dans des agglomérations moyennes situées dans l'arrière-pays de Douala, le long de la route principale menant à la région à forte densité de population de l'ouest.1/ Bafoussam, capitale de l'ouest, enregistre un taux de croissance de 11 pour cent et la majorité des centres urbains de l'ouest, eux-mêmes, se développe plus rapidement que la moyenne nationale. L'achèvement en 1974 du tronçon du Chemin de Fer transcamerounais reliant Yaoundé à Ngaoundéré stimulera également l'expansion urbaine le long de cette ligne, notamment à l'extrémité nord de la ligne.

1/ D'autre part, certains des centres secondaires plus anciens ont perdu de leur importance à la suite de la concurrence des centres administratifs récemment établis, de la perte de leur rôle commercial lorsque les commerces de détail des villages ont commencé à traiter directement avec les grossistes de la métropole et que de meilleurs réseaux de transports ont rendu Yaoundé et Douala relativement plus proches l'une de l'autre.

Les villes principales du Cameroun et leur taux d'expansion sont les suivants:

Ville	Population estimative en 1972	Taux d'expansion annuel
1. Douala	315.000	6%
2. Yaoundé	210.000	8,5%
3. N'Kongsamba	79.300	10%
4, Victoria-Tiko-Buea	65.300	7%
5. Bafoussam	64.500	11%
6. Kumba	45.000	6%
7. Garoua	40.000	7,5%
8. Maroua	38.600	3,5%
9. Foumbam	37.000	5,8%
10. Bamenda	32.000	6%
11. Bafang	29.000	8%
12. Ebolowa	27.000	6%

En outre, il existe 5 agglomérations de plus de 20.000 habitants; 14 de plus de 10.000 habitants; et 20 de plus de 5.000 habitants.