



## AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : [ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr](mailto:ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr)

## LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

[http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg\\_droi.php](http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php)

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

**École Doctorale Sociétés, Langages, Temps, Connaissances**

*Laboratoire Lorrain de Sciences Sociales (2L2S) : EA 3478*

## **Thèse**

Présentée et soutenue publiquement pour l'obtention du titre de

**DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ DE LORRAINE**

Mention : « Sociologie »

par **Jean Marie NKENNE**

***MIGRATIONS INTERNATIONALES ET  
MUTATIONS SPATIALES PAR L'HABITAT :  
LE CAS DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE  
DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ***

Le 11 Décembre 2020

**Membre du jury**

**Rapporteurs :**

- Mme EWA BOGALSKA-MARTIN Professeure des universités, Université Grenoble Alpe
- Mme Gisèle DAMBUYANT HDR, MCF, IUT Bobigny, Université Paris 13

**Membres :**

- Mme Laurence COSTES Professeure des universités, Université Paris-Est-Créteil
- M. Piero GALLORO Professeur des universités, Université de Lorraine
- M. Emmanuel JOVELIN Professeur des universités, Université de Lorraine  
Directeur de Thèse
- M. Pierre KAMDEM Professeur des universités, Université de Poitiers  
Co-directeur de Thèse



## SOMMAIRE

DÉDICACE.....	ii
RÉSUMÉ.....	iii
ABSTRACT.....	iv
REMERCIEMENTS.....	v
LISTE DES TABLEAUX.....	vii
LISTE DES FIGURES.....	ix
LISTE DES CARTES.....	x
LISTE DES PLANCHES PHOTO.....	xi
LISTE DES ENCADRÉS.....	xi
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	xii
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>1</b>
<b>PREMIÈRE PARTIE : LA PRODUCTION DE L’HABITAT À YAOUNDÉ : ACTEURS, PRATIQUES ET CONSÉQUENCES SUR L’ESPACE.....</b>	<b>59</b>
Chapitre 1 : La production de l’habitat à Yaoundé : acteurs, pratiques et logiques.....	61
Chapitre 2 : Ampleur et influence de la production foncière et immobilière sur l’évolution de l’espace à Yaoundé.....	96
<b>DEUXIÈME PARTIE : INSERTION DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LA PRODUCTION RÉSIDENTIELLE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>136</b>
Chapitre 3 : Profil sociologique des enquêtés.....	138
Chapitre 4 : État des lieux des productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé.....	160
Chapitre 5 : Caractéristiques et logiques des productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé.....	196
<b>TROISIÈME PARTIE : COMMENT ORIENTER LA PRODUCTION DE L’HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DE MANIÈRE À LES STABILISER ET INFLUER SUR L’ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ ? .....</b>	<b>241</b>
Chapitre 6 : Les obstacles à la production foncière et immobilière des migrants internationaux camerounais à Yaoundé.....	243
Chapitre 7 : Perspectives de la production de l’habitat des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé.....	270
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>303</b>
<b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....</b>	<b>311</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>329</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>335</b>

---

## **DÉDICACE**

À

- Ma regrettée mère Djiozang Suzanne qui nous a quitté le 09 Avril 2008,  
Que ce travail comble les attentes que je n'ai pas pu satisfaire avant ton grand voyage.
  
- Loïc, Yvan, Julio, Miguel, Pamela, Claval et Ange Precilia,  
Puissiez-vous apprécier le sens de ce sacrifice et de ce juste combat.

## RÉSUMÉ

Dans cette thèse de doctorat intitulé « *Migrations internationales et mutations spatiales par l'habitat : le cas de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé* », nous nous intéressons à l'intégration des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé, à travers leurs productions foncières et immobilières. Notre objectif est de comprendre comment les migrants participent à la construction urbaine de la ville de Yaoundé. La réalisation de cette étude est basée sur l'analyse statistique, graphique et comparative des données sur la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé, de 1990 à 2010. Ces données proviennent des institutions publiques du secteur de l'habitat au Cameroun, ainsi que de l'enquête de voisinage réalisée selon une approche exhaustive sur les investissements immobiliers dans la ville de Yaoundé.

La ville de Yaoundé, site de cette étude, est située à 3°50'N et à 11°32' E. Elle abrite une population estimée en 2005 à 1 817 524 habitants. Cette population estimée en 2010 est d'environ 2,15 millions d'habitants et à l'horizon 2030, elle pourrait atteindre 3,5 millions. Ce qui signifie de besoins nouveaux en logements, dont les estimations sont de l'ordre de 719 000. Ce contexte semble représenter un ensemble de conditions favorables aux investissements immobiliers et le migrant international émerge comme un nouvel acteur. En effet, les retombées de la migration internationale et les mutations urbaines dans les pays d'origine sont perceptibles à partir du foncier, révélateur d'enjeux nouveaux et objet de compétition ardue. Yaoundé constitue le lieu de déploiement intense de stratégies d'investissement des migrants internationaux. Leurs productions foncières et immobilières sont perceptibles, même si elles restent encore modestes et ne représentent que 0,13% de l'ensemble des productions. Ces investissements sont dominés par les Camerounais installés en Europe (73,75%) suivis par ceux des camerounais des Amériques (12,3%), ceux des pays africains (8,63%) et ceux des pays asiatiques (5,32%). Ces derniers ont passé entre 5 et 10 ans avant de prendre la décision de produire un bien immobilier dans la ville de Yaoundé. Leurs productions ont privilégié trois filières (sociale, résidentielle et commerciale). Les migrants assurent des productions résidentielles importantes par leurs filières et leurs caractéristiques dans la ville de Yaoundé. Ces investissements sont diversifiés et inégalement répartis dans la ville et assurent des fonctions aux retombées symboliques et économiques importantes.

On note une absence de complémentarité entre les projets immobiliers et la politique de l'habitat du pays en général et de la ville en particulier. Il en résulte, quel que soit le mérite des réalisations, qu'elles ne peuvent pas garantir à moyen et long termes une structuration de l'économie immobilière de la ville, encore moins inverser d'une part la dynamique migratoire, et d'autre part l'inflation observée ces dernières années dans les charges locatives dans la ville de Yaoundé. En effet, les migrants sont confrontés aux obstacles émanant d'astreintes exogènes amplifiées par des manquements endogènes.

**Mots clés : Migrations internationales, diaspora, productions foncières et immobilières, habitat.**

## ABSTRACT

In this doctoral thesis entitled "*International migration and spatial changes in housing: the case of the Cameroonian Diaspora in Yaounde*," we focus on the integration of international migrants in the city of Yaounde, through their land and housing production. Our goal is to contribute to the knowledge of these productive investments, through the study and the capitalization of the types of land and housing production of the members of the Cameroonian Diaspora in Yaounde and adds value as at integration of migrants in the host country and the production of housing in general in the country. The realization of this study is based on statistical, graphical and comparative analysis of data on land and housing output in Yaounde, from 1990 to 2010. These data are from public institutions of the housing sector in Cameroon, the Yaounde City Council, as well as the neighborhood survey conducted on an exhaustive approach on land and housing investments in the city of Yaounde. We also used satellite images and consulted many scientific works on the subject.

The city of Yaounde, site of this study is located at 3° 50'N and 11° 32' E. It has an estimated population in 2005 of 1,817,524 inhabitants. Its estimated population in 2010 is about 2.15 million inhabitants and the 2030, could reach 3.5 million. This means new housing needs, which are estimated at about 719 000. This context seems to represent a set of favorable conditions for land and housing investment and international migrant is emerging as a new actor. Indeed, the impact of international migration and urban change in the country of origin are noticeable from the land, revealing new challenges and subject to tough competition. Yaounde is the place of intense deployment strategies for migrants' investments. Their land and housing productions are noticeable, although they remain modest and represented only 0.13% of the total production. These investments are dominated by Cameroonians living in Europe (73.75%) followed by those of Cameroonian living in Americas (12.3%), those of African countries (8.63%) and of Asian (5.32%). They have spent between 5 and 10 years before taking the decision to produce a property in the city of Yaounde. Their productions have focused on three sectors (social, residential and commercial). Migrants perform important residential productions by their chains and their characteristics in the city of Yaounde. These investments are diversified and unequally distributed in the city and provide functions which must not underestimate the symbolic value or economic benefit.

There is a lack of complementarity between building projects and housing policy of the country in general and the Yaounde city in particular. The result, regardless of the merit of achievements, cannot guarantee to medium and long term structuring of the land and housing economy of the city, much less reverse one hand migration dynamics, and on the other the inflation in rental charges these recent years in the city of Yaounde. Indeed, migrants face obstacles emanate from exogenous weaknesses amplified by endogenous shortcomings.

**Keywords: International migration, diaspora, land and housing production, housing.**

## REMERCIEMENTS

Dans la réalisation de toute œuvre, il y a des acteurs qui jouent un rôle déterminant de la phase d'initiation du projet jusqu'à son aboutissement. Il y en a qui, par leur présence, contribuent de manière significative par leurs conseils et leurs encouragements, à l'avancement de l'œuvre. C'est dans cette optique que je voudrais dire merci aux hommes et femmes qui ont contribué à la réalisation de ce projet. Je pense sur le plan académique au Professeur Emmanuel JOVELIN pour l'accompagnement et la direction de ce travail. J'aimerais le remercier pour la confiance, la bienveillance, la disponibilité, sa rigueur méthodologique et ses conseils forts utiles dans cette démarche intellectuelle. Ce travail doit beaucoup à ses commentaires, observations et recommandations. Sur le même plan, je ne trouverai certainement pas les mots justes pour traduire le sentiment de reconnaissance que j'ai à l'égard du Pr Kamdem Pierre dont je suis aujourd'hui un des fruits. Il m'a accepté et auprès de lui j'ai eu tout le plaisir d'apprendre la pratique des migrations internationales alors que j'étais fasciné par la question des réfugiés. Son savoir encyclopédique sur les migrations internationales et sur les courants migratoires des Camerounais ont sans doute été des éléments clés pour la réalisation de cette recherche. Tout le challenge que je me fixe sera toujours de l'honorer et de mériter sa confiance.

Mes remerciements vont également à Mesdames EWA BOGALSKA MARTIN et Gisèle DAMBUYANT qui ont accepté d'examiner ce travail et dont être les rapporteurs et à Mme Laurence COSTES et Monsieur Piero GALLORO pour avoir accepté de faire partie du jury.

Ma reconnaissance va également à l'EA 3478 2L2S (Laboratoire Lorrain des Sciences Sociales) et son directeur Pr. Emmanuel Jovelin qui a également contribué grâce à son appui sur tous les plans à la réalisation de ce travail et à ma participation à certaines rencontres de présentation des différentes phases du travail.

Je remercie également M. Paul Claval dont le contact en 2005 au détour d'une correspondance électronique m'a amené à m'intéresser à l'épistémologie de la géographie. J'ai beaucoup bénéficié de ses précieux conseils et ses encouragements. Il a su m'orienter, chaque fois que c'était nécessaire, sur de nouvelles pistes de recherche afin d'enrichir le contenu de ma thèse. Ses nombreuses lectures attentives de la méthodologie de ce travail m'ont permis également d'en soigner le fond, la forme et la présentation.

Beaucoup d'autres personnes ont contribué à élargir mes connaissances et à construire ma propre interprétation des migrations internationales et du développement local : professeurs,

chercheurs, collègues du doctorat. Les innombrables échanges ont été toujours très enrichissants et j'en suis très reconnaissant.

Je tiens à souligner la contribution de mes enseignants avec qui nous avons engagé les premiers pas de notre « aventure » universitaire : Dr Youana (paix à son âme), Pr Mougoué, Pr Tchindjang. Qu'ils reconnaissent à travers cette œuvre une participation importante de leur labeur. Je n'oublie pas l'apport des enseignants des Universités de Dschang et de Yaoundé I. Je tiens à remercier tous les enseignants qui, par leurs conseils et suggestions, ont maintenu en nous l'esprit de travail qui nous a accompagné. A cet effet, ma pensée va à Pr Yemafouo Aristide, Dr. Ngouanet Chrétien, Dr. Kaffo Célestin. Je ne saurais terminer sans souligner l'apport des amis et collègues de la faculté à l'Université de Dschang et à l'Université Evangélique du Cameroun. Il en est de même de ceux qui nous ont apporté un appui dans les traitements statistiques, cartographiques et qualitatifs. Il s'agit notamment de Dr Yambene, Dr Tchianga, Zogning Olivier et de Ngadjou Dominique. Que tous ceux qui se sentiront oubliés dans cette énumération puissent croire en mes pensées et recevoir toute ma gratitude.

J'aimerais également souligner l'apport des enquêteurs qui ont parcouru les différents quartiers de la ville de Yaoundé à la recherche des investissements de la diaspora, en particulier Kemcheze Saint Laffite qui a assuré la coordination en second sur le terrain. Il en est de même des personnes enquêtées : leurs réponses ont permis non seulement de synthétiser mes pensées mais notamment de les remettre en question et de me forcer à réfléchir à nouveau. Je les remercie aussi pour leur grande disponibilité et générosité.

Ma reconnaissance va également à ma famille, ce socle sur lequel j'ai toujours eu le réconfort nécessaire dans les moments de faiblesse. J'apprécie notamment l'appui matériel et les interventions déterminantes de papa Tsangning Polycarpe, Mpiahe Daniel, Ngouana Kengne Dominique et les attentions permanentes des parents, frères et sœurs : Tsangning Alexis et Dr Mafo Dodo Aricie, Lontsié Honorine, Kadjo Sarah, Doumtsop Dominique, Dountio Blaise, Wamba Rigobert.

J'apprécie le soutien et le dévouement de Maffo Ngouana Huguette qui ont été fondamentaux pour l'aboutissement de l'aventure à la fois excitante et épuisante qu'est le doctorat.

Enfin, je ne saurais terminer sans avoir une pensée à mes amis et grand frères, compagnons de tous les jours, pour avoir respecté mes rêves. Il s'agit de Tikeng Madonfoué Adelaide, Nguegang Angèle Flore, Anafac Crescencia, Simo Kom Médard, Tchuenté Roger, Kemmegne Joseph, Eboungou Clémence, Makuete Ghoguia Blandine, Mboning Lucas Eko, Nana Kouakam Simplicie, Dr Makasso, Ngwambe Marc-François, Tedadjio Kitio Bienvenu, Emaha Socrate et Simon Njeiwei.

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Répartition des productions foncières et immobilières enquêtées dans les différents arrondissements .....	20
Tableau 2 : Cibles, techniques et outils de collecte des données .....	24
Tableau 3: Effets positifs et négatifs des transferts de fonds .....	34
Tableau 4: Résumé du schéma conceptuel des migrations internationales .....	42
Tableau 5 : Résumé du concept et conceptualisation de diaspora.....	44
Tableau 6 : Résumé du concept et conceptualisation de territoire .....	46
Tableau 7 : Résumé du concept et conceptualisation d'acteur .....	48
Tableau 8: Schéma conceptuel de l'habitat .....	50
Tableau 9 : Répartition des logements SIC dans la ville de Yaoundé.....	64
Tableau 10 : Agents immobiliers inscrits au registre du répertoire au 1 <sup>er</sup> juillet 2010 dans la ville de Yaoundé .....	78
Tableau 11: Promoteurs immobiliers agréés au 18 Août 2010 dans la ville de Yaoundé.....	80
Tableau 12: Productions immobilières de quelques organisations associatives à Yaoundé .....	82
Tableau 13: Classification des acteurs selon leur phase d'intervention sur la scène foncière et immobilière .....	89
Tableau 14: Répartition de la population de la ville de Yaoundé .....	97
Tableau 15: Croissance de la population de Yaoundé depuis 1926 .....	98
Tableau 16: Evaluation des unités d'habitation dans la ville de Yaoundé en 1990 .....	105
Tableau 17 : Evaluation des unités d'habitation dans la ville de Yaoundé en 2010 .....	105
Tableau 18: Voie d'accès aux logements dans la ville de Yaoundé.....	111
Tableau 19 : Densité surfacique du réseau de routes revêtues .....	111
Tableau 20 : Evolution de la superficie de Yaoundé depuis 1956 .....	113
Tableau 21 : Superficie totale et taux d'occupation du bâti dans la ville de Yaoundé en 2010 .....	116
Tableau 22 : Prévisions de croissance annuelle de la population urbaine de Yaoundé.....	126
Tableau 23: Répartition de la population de la ville de Yaoundé par sexe selon l'année de projection .....	128
Tableau 24: Evolution du nombre de ménages au Cameroun entre 1976 et 2005 .....	129
Tableau 25: Estimation des besoins en logements de 2010 à 2020.....	130
Tableau 26: Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002 et 2020.....	131
Tableau 27 : Répartition des enquêtés selon le groupe d'acteur .....	138
Tableau 28 : Information sur les enquêtés et raisons de leur choix.....	139
Tableau 29 : Situation matrimoniale des migrants enquêtés .....	142
Tableau 30 : Répartition des migrants internationaux enquêtés selon le pays de résidence .....	143

Tableau 31 : Récapitulatif synthétique des nuances entre différents frein aux investissements des migrants.....	152
Tableau 32: Répartition des réfugiés et demandeurs d’asile au Cameroun en 2013 .....	162
Tableau 33: Effectif des camerounais de l’extérieur en 2010 .....	163
Tableau 34: Répartition des émigrants camerounais, par sexe et par secteur d’activité, dans les pays de l’OCDE, en 2008.....	166
Tableau 35: Répartition des émigrants camerounais par pays de destination, 1995-2005 .....	167
Tableau 36: Demandeurs d’asile de nationalité Camerounaise entre 2000 et 2008 .....	168
Tableau 37: Evolution du nombre de réfugiés de nationalité camerounaise entre 1998 et 2009 .....	169
Tableau 38: Répartition des étudiants Camerounais dans l’enseignement supérieur à l’étranger par pays en 2007.....	170
Tableau 39 : Répartition (en %) des ménages ayant au moins un membre qui a quitté le ménage depuis fin 2001 pour une raison quelconque selon la destination. ....	171
Tableau 40: Evaluation des productions foncières et immobilières de la diaspora .....	175
Tableau 41: Répartition des productions foncières et immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé.....	179
Tableau 42: Répartition des productions foncières et immobilières selon le genre .....	183
Tableau 43: Les pays d’accueil des migrants camerounais ayant investi dans l’immobilier .....	185
Tableau 44: Répartition des investissements par arrondissement et par pays d’accueil .....	187
Tableau 45: Type d’immobilier en fonction du nombre d’années passées dans le pays d’accueil .....	188
Tableau 46: Répartition des productions résidentielles des migrantes selon les filières de production .....	193
Tableau 47: Mode d’occupation en fonction du type de construction .....	194
Tableau 48: Différents modes d’acquisition des parcelles .....	199
Tableau 49: Répartition des productions immobilières en fonction de la hauteur .....	201
Tableau 50: Aspect extérieur du bâti en fonction de type de construction.....	209
Tableau 51: Le COS des productions résidentielles selon les pays d’accueil des migrants.....	211
Tableau 52 : Le CES des productions immobilières de la diaspora selon les pays d’accueil .....	213
Tableau 53: Les productions foncières et immobilières en rapport avec l’accessibilité .....	214
Tableau 54 : Répartition des logements des migrants selon certaines caractéristiques.....	215
Tableau 55 : Superficie des productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 1990 et en 2010.....	217
Tableau 56: Evolution des prix de quelques matériaux de construction entre 1986 et 2014 .....	266
Tableau 57: Quelques expériences africaines de structures chargées de mobiliser la diaspora .....	290
Tableau 58: Répartition des sièges à l’Assemblée Nationale du Cameroun .....	296

## LISTE DES FIGURES

<b>Figure 1</b> : Finalité de la thèse : projet de société .....	58
<b>Figure 2</b> : Evolution de la délivrance des permis de bâtir à Yaoundé entre 1991 et 2000 .....	76
<b>Figure 3</b> : Schéma d'organisation type du secteur non étatique (projet individuel).....	91
<b>Figure 4</b> : Estimation de la population de Yaoundé en 2010.....	100
<b>Figure 5</b> : Schéma de distribution démographique de la ville de Yaoundé .....	102
<b>Figure 6</b> : Estimation de la surface urbanisée de la ville de Yaoundé en hectares en 2010 .....	116
<b>Figure 7</b> : Projections de la population de Yaoundé.....	126
<b>Figure 8</b> : Répartition de la population par arrondissement en 2020.....	127
<b>Figure 9</b> : Répartition des logements à réaliser sur Yaoundé par arrondissement en 2020.....	131
<b>Figure 10</b> : Répartition des enquêtés par sexe .....	140
<b>Figure 11</b> : Répartition des enquêtés par âge.....	141
<b>Figure 12</b> : Niveau d'instruction des migrants enquêtés .....	142
<b>Figure 13</b> : Répartition des enquêtés par pays de résidence .....	143
<b>Figure 14</b> : Répartition des enquêtés selon l'activité exercée .....	144
<b>Figure 15</b> : Répartition des migrants internationaux enquêtés selon le pays d'accueil et les activités exercées.....	145
<b>Figure 16</b> : Proportion des migrants internationaux selon leur connaissance de la politique de l'habitat.....	149
<b>Figure 17</b> : Difficultés évoquées par les enquêtés .....	151
<b>Figure 18</b> : Evolution du nombre de réfugiés de nationalité camerounaise entre 1998 et 2009 .	169
<b>Figure 19</b> : Evolution des transferts de fonds des Camerounais vivant à l'étranger entre 1998 et 2008 en millions de dollars US) .....	173
<b>Figure 20</b> : Répartition des productions foncières et immobilières de la diaspora dans la ville de Yaoundé .....	178
<b>Figure 21</b> : Répartition des investissements immobiliers selon les continents.....	184
<b>Figure 22</b> : Situation foncière des productions.....	199
<b>Figure 23</b> : Typologie de la production immobilière des membres de la diaspora camerounaise	200
<b>Figure 24</b> : Taille des parcelles.....	204
<b>Figure 25</b> : Répartition géographique des investissements immobiliers en fonction de la superficie en 1990 .....	217
<b>Figure 26</b> : Les investissements des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé par pays d'accueil en 1990.....	219
<b>Figure 27</b> : Répartition géographique des investissements immobiliers en fonction de la superficie en 2010 .....	221
<b>Figure 28</b> : Les investissements des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé par pays d'accueil en 2010.....	223
<b>Figure 29</b> : Evolution des productions foncières et immobilières entre 1990 et 2010 des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé .....	226
<b>Figure 30</b> : Evolution des productions foncières et immobilières selon les pays, entre 1990 et 2010 .....	227
<b>Figure 31</b> : Fonctions de l'habitat produit par les migrants dans la ville de Yaoundé .....	229
<b>Figure 32</b> : Les motivations de la production foncière et immobilière de la diaspora .....	230
<b>Figure 33</b> : Résumé de l'analyse SWOT .....	267

## LISTE DES CARTES

<b>Carte 1</b> : Le découpage administratif de la ville de Yaoundé .....	4
<b>Carte 2</b> : Les investissements immobiliers de la CUY dans la ville de Yaoundé .....	74
<b>Carte 3</b> : Occupation du sol de la ville de Yaoundé en 1990 sur image Landsat.....	107
<b>Carte 4</b> : Le bâti de la ville de Yaoundé en 1990 .....	108
<b>Carte 5</b> : L'habitat de la ville de Yaoundé en 2010.....	109
<b>Carte 6</b> : Carte d'évolution du périmètre urbain de Yaoundé entre 1957 et 2001 .....	114
<b>Carte 7</b> : Les types de tissus urbains de la ville de Yaoundé .....	123
<b>Carte 8</b> : Répartition des productions foncières et immobilières de la diaspora à Yaoundé..	177
<b>Carte 9</b> : Répartition spatiale des productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé .....	180
<b>Carte 10</b> : Répartition des productions des femmes migrantes dans la ville de Yaoundé .....	182
<b>Carte 11</b> : Pays d'accueil des membres de la diaspora propriétaires fonciers et immobiliers	186
<b>Carte 12</b> : Spatialisation des maisons enquêtées sur le bâti de Yaoundé .....	190
<b>Carte 13</b> : Répartition des types de construction enquêtés dans la ville de Yaoundé .....	203
<b>Carte 14</b> : Répartition des productions foncières et immobilières en fonction de leurs tailles .....	205
<b>Carte 15</b> : Répartition des investissements immobiliers selon l'aspect extérieur .....	210
<b>Carte 16</b> : Les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 1990.....	218
<b>Carte 17</b> : Les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 2010.....	220
<b>Carte 18</b> : Répartition spatiale des productions suivant leur évolution entre 1990 et 2010...	225

---

## **LISTE DES PLANCHES PHOTO**

<b>Planche photo 1</b> : Type d'immobilier produit dans la ville de Yaoundé .....	176
<b>Planche photo 2</b> : Quelques unités d'habitation de la filière résidentielle.....	192
<b>Planche photo 3</b> : Quelques productions de la filière commerciale.....	193
<b>Planche photo 4</b> : Quelques types de construction de l'habitat des migrants.....	202
<b>Planche photo 5</b> : Quelques investissements inachevés .....	208

## **LISTE DES ENCADRÉS**

<b>Encadré 1</b> : Quelques cas d'arnaques des camerounais de l'étranger au sujet du foncier ....	246
<b>Encadré 2</b> : Cadre de mobilisation de la diaspora tunisienne .....	294

## LISTE DES ABRÉVIATIONS

<b>ASEAN :</b>	Association des Nations de l'Asie du Sud-Est
<b>BAD :</b>	Banque Africaine de Développement
<b>BIT :</b>	Bureau International du Travail
<b>BTP :</b>	Bâtiments et Travaux Publics
<b>BUCREP :</b>	Bureau Central de Recensement et des Etudes de Population
<b>CASANET :</b>	Cameroon Skills Abroad Network
<b>CCD :</b>	Conseil des Camerounais de la Diaspora
<b>CES :</b>	Coefficient d'emprise du sol
<b>CFC :</b>	Crédit Foncier du Cameroun
<b>CME :</b>	Communauté des Marocains de l'Etranger
<b>CNPS :</b>	Caisse Nationale de Prévoyance Sociale
<b>COS :</b>	Coefficient d'occupation du sol
<b>CRF :</b>	Constitution des Réserves Foncières
<b>CTD :</b>	Collectivité Territoriale Décentralisée
<b>CUA :</b>	Commune Urbaine d'Arrondissement
<b>CUY :</b>	Communauté Urbaine de Yaoundé
<b>DAVOC:</b>	Draw a Vision Of Cameroon
<b>DEmIS :</b>	Déterminants de l'émigration internationale au Sénégal
<b>DGSN:</b>	Délégation Générale à la Sureté Nationale
<b>DRC:</b>	Development Research <i>Centre on Migration, Globalization and Poverty</i>
<b>ECAM:</b>	Enquête Camerounaise auprès des Ménages
<b>FNE :</b>	Fonds National de l'Emploi
<b>GIC :</b>	Groupe d'Initiative Commune
<b>GPS:</b>	Global Positioning System
<b>GREPA :</b>	Groupe de Recherche en Economie Pure et Appliquée
<b>HCR :</b>	Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés
<b>IE :</b>	Internationale de l'Education
<b>IGN :</b>	Institut Géographique National
<b>INC :</b>	Institut National de Cartographie
<b>INS :</b>	Institut National de la Statistique
<b>INSEE :</b>	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
<b>IRES :</b>	Institut Royal d'Etudes Stratégiques

<b>IRIC :</b>	Institut des Relations Internationales du Cameroun
<b>JERSIC :</b>	Journées d'Excellence de la Recherche Scientifique et de l'Innovation au Cameroun
<b>MAETUR :</b>	Mission d'Aménagement et d'Equipement des Terrains Urbains et Ruraux
<b>MAFE :</b>	Migrations entre l'Afrique et l'Europe
<b>MINADER :</b>	Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural
<b>MINDCAF :</b>	Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières
<b>MINDUH :</b>	Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat
<b>MINEE :</b>	Ministère de l'Eau et de l'Energie
<b>MINEFOP :</b>	Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
<b>MINEPAT :</b>	Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire
<b>MINESUP :</b>	Ministère de l'Enseignement Supérieur
<b>MINHDU :</b>	Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain
<b>MINJEUN :</b>	Ministère de la Jeunesse
<b>MINREX :</b>	Ministère des Relations Extérieures
<b>MINUH :</b>	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
<b>MINVIL :</b>	Ministère de la Ville
<b>MIPROMALO :</b>	Mission de Promotion des Matériaux Locaux
<b>MUPROF :</b>	Mutuelle pour la Promotion Foncière
<b>NEM :</b>	Nouvelle Economie des Migrations
<b>OCDE :</b>	Organisation de Coopération et de Développement Economique
<b>OFII :</b>	Office Français de l'Immigration et de l'Intégration
<b>OIM :</b>	Organisation Internationale pour la Migration
<b>ONG :</b>	Organisation Non Gouvernementale
<b>ONU :</b>	Organisation des Nations Unies
<b>OSC :</b>	Organisation de la Société Civile
<b>OTE :</b>	Office des Tunisiens de l'Extérieur
<b>OUA :</b>	Organisation de l'Unité Africaine
<b>PARIC :</b>	Programme d'Appui au Retour des Immigrés Camerounais
<b>PAS :</b>	Programme d'Ajustement Structurel
<b>PCD :</b>	Plan Communal de Développement
<b>PDL :</b>	Plan de Développement Local
<b>PDU :</b>	Plan Directeur d'Urbanisme
<b>PIB :</b>	Produit Intérieur Brut
<b>PLH :</b>	Programme Local de l'Habitat

---

<b>PME :</b>	Petites et Moyennes Entreprises
<b>PMI :</b>	Petites et Moyennes Industries
<b>PNUD :</b>	Programme des Nations Unies pour le Développement
<b>PRUD :</b>	Projet de recherche urbaine pour le développement
<b>PSM :</b>	Programme Social Moyen
<b>RCA :</b>	République Centrafricaine
<b>REMUAO :</b>	Réseau Migrations et Urbanisation en Afrique de l'Ouest
<b>RGPH :</b>	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
<b>SDAU:</b>	Schéma Directeur d'Aménagement Urbain
<b>SIC :</b>	Société Immobilière du Cameroun
<b>SIG:</b>	Système d'Information Géographique
<b>SWOT:</b>	Strenghts, Weaknesses, Opportunities and Threats
<b>TPG Immo:</b>	Transaction, Promotion et Gestion Immobilière
<b>UE:</b>	Union Européenne
<b>UNESCO:</b>	United Nation Educational and Science Organization
<b>USA:</b>	United States of America
<b>USAID:</b>	United States Agency for International Development

---

# **INTRODUCTION GÉNÉRALE**

## **0.1. MIGRATIONS INTERNATIONALES ET PRODUCTION URBAINE : OBJET ET CADRE D'ÉTUDE**

### **0.1.1. Mobilité des individus et mutations urbaines liées à l'habitat : quels rapports?**

Deux phénomènes entretiennent entre eux des rapports observables séparément : d'une part, la mobilité des individus, d'autre part les mutations urbaines liées particulièrement à l'habitat. Et à l'intérieur d'une ville, l'habitat traduit la situation économique, sociale et politique qui y prévaut. De plus en plus, les migrants participeraient à la production immobilière, à l'amélioration de la qualité des logements et de leur niveau d'équipement et plus globalement à l'évolution des paysages urbains.

A un moment où tant les migrations d'origine subsaharienne que l'avenir des grandes villes africaines suscitent de nombreuses interrogations, l'étude de leurs interactions et le défi méthodologique posé pour les appréhender invitent à la discussion. Ce travail s'insère donc dans la thématique « Migrations internationales et transformations urbaines ». Il est question ici d'examiner l'impact des migrations internationales sur la production de l'habitat observée dans la capitale politique camerounaise.

### **0.1.2. Le cadre spatial de la recherche et les sources de données**

#### **0.1.2.1. Le cadre spatial de la recherche : la ville de Yaoundé et les motivations de son choix**

Le cadre spatial du présent travail est la ville de Yaoundé. Cette ville (cf. carte 1) est située à 3°50'N et à 11°32' E. Elle abritait une population estimée en 2005 à 1 817 524 habitants<sup>1</sup>. Sur le plan démographique, c'était la deuxième ville du Cameroun après Douala dont la population à la même période était estimée à 1 907 479 habitants.

Le choix de la ville de Yaoundé est motivé par plusieurs raisons. En effet, l'une de ses caractéristiques majeures est sa croissance spectaculaire. Cette croissance peut être évaluée au regard de sa population, mais aussi par l'expansion spatiale. En effet, sa population qui était de 58.099 habitants en 1957 est passée à 313 706 habitants en 1976, 650 535 habitants en 1987, puis à 1 881 876 habitants en 2005. Et de 1 740 hectares en 1956, sa superficie était de

---

<sup>1</sup> BUCREP, 2010. 3<sup>ème</sup> RGPH, Rapport de présentation des résultats définitifs, p. 16.

18 000 hectares en 2000. Le périmètre urbain qui s'accroît au rythme annuel de 5,2 %, s'étend désormais sur plus de 3.830 hectares<sup>2</sup>.

Yaoundé, capitale politique et administrative du Cameroun, est un point sensible de l'opinion publique. De ce fait, les décideurs sont un peu plus attentifs à ce qui est dit de la cité. Les conclusions tirées à partir de son étude ont plus de chance d'être prises en connaissance et peuvent être mieux exploitées que si elles l'avaient été à partir de l'étude d'une autre ville.

Le choix de Yaoundé est également motivé par le fait que c'est un terrain relativement facile d'accès, compte tenu de nos moyens mobilisables à cet effet. Nous avons accordé une grande importance aux données permettant d'exprimer et de cerner l'occupation de l'espace par les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville.

#### **0.1.2.2. Temporalité et sources de données**

Les données de ce travail proviennent des différentes structures étatiques et non étatiques de la production foncière et immobilière et des enquêtes de terrain sur la production de l'habitat par les différentes catégories d'acteurs, et plus spécifiquement les migrants internationaux camerounais. Ces données concernent la période allant de 1990 à 2010, période marquée par une production assez significative de l'habitat dans la ville de Yaoundé.

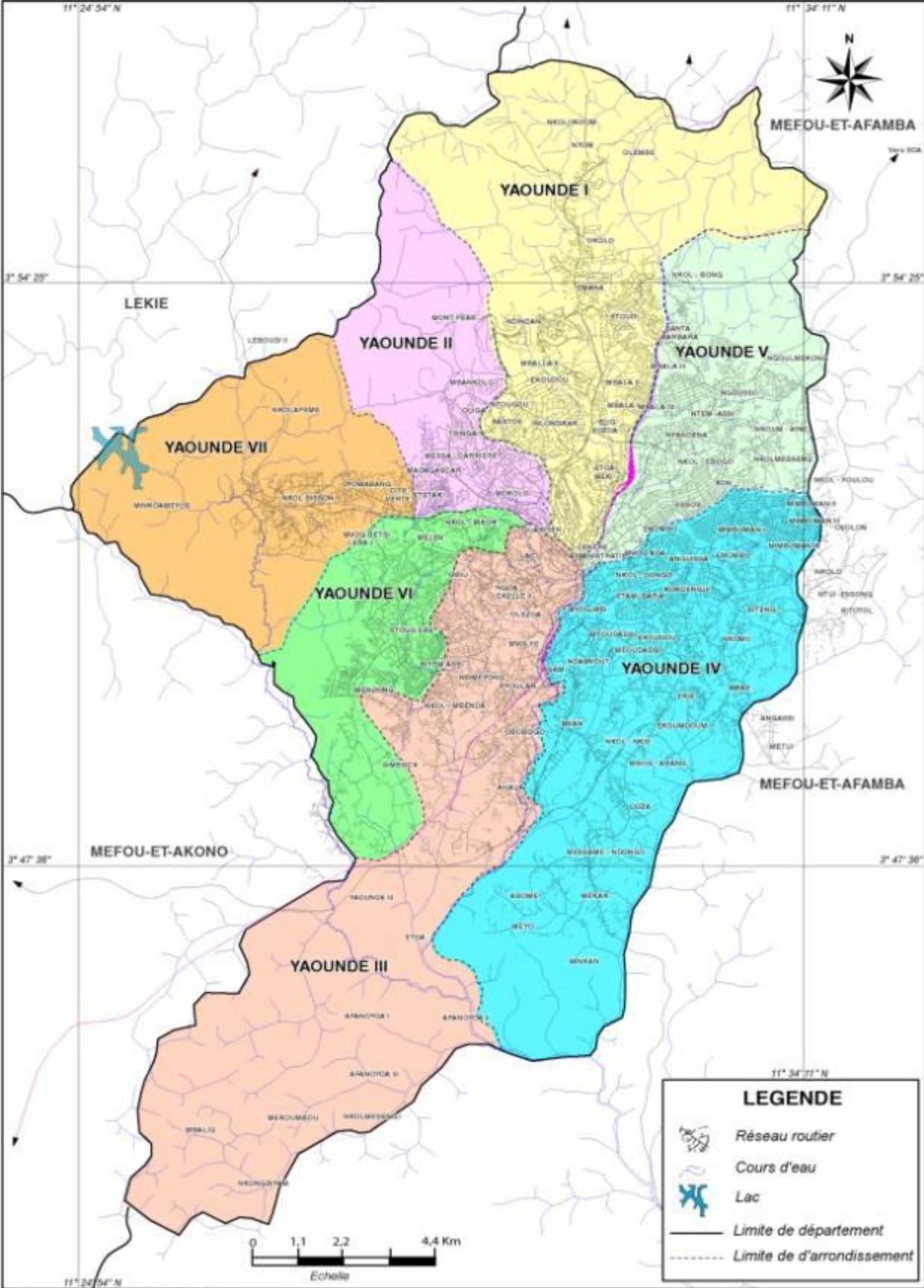
Il est important de signaler que les données concernant les migrants sont mises en parallèle avec ceux de l'habitat dont les plus récentes datent de 2005<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Rapport d'audit urbanistique, 2001, p. 9.

<sup>3</sup> Le dernier recensement général de la population et de l'habitat (3<sup>e</sup> RGPH) date de 2005. Ses résultats ont été publiés en 2010. Le quatrième recensement est en préparation.

Carte 1 : Le découpage administratif de la ville de Yaoundé



## **0.2. PEUT-ON SOUTENIR QU'IL Y A UN LIEN DYNAMIQUE ENTRE LES MIGRATIONS INTERNATIONALES, LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET LES MUTATIONS DE L'ESPACE URBAIN À YAOUNDÉ ?**

Capitale politique du Cameroun, la ville de Yaoundé comptait en 2005 selon le BUCREP, 1 817 524 habitants. Avec une population estimée en 2010 à 2 153 931 habitants et une superficie de 29 256,5 ha, la densité de sa population est en moyenne de 6 432 habitants au km<sup>2</sup>. Son taux de croissance annuel moyen oscille autour de 2,2 % pour la période 2005-2010. Si elle poursuit sa croissance à ce rythme, sa population devra atteindre 3,5 millions d'habitants en 2030, soit une augmentation d'environ 1 400 000 nouveaux habitants (BUCREP, 2011). Depuis plusieurs décennies, cette ville connaît de profondes mutations. On note d'ailleurs sur le plan de la dynamique urbaine, le déclenchement d'un processus pluriel. Alors que les réserves foncières s'amenuisent rapidement au sein du périmètre urbain, on assiste d'une part à la densification du tissu urbain existant (processus de rénovation, de restructuration et/ou de réhabilitation de l'habitat avec développement vertical ou horizontal), et d'autre part, à l'accroissement du périmètre urbain (naissance de nouveaux quartiers). En conséquence, on observe une mutation profonde des paysages urbains. Bien plus, la forte urbanisation s'est étendue même aux espaces inconstructibles comme les bas-fonds inondables, les fonds de vallées et les pentes. En deux décennies, la ville de Yaoundé s'est considérablement accrue sur le plan spatial, colonisant au passage même les espaces non aedificandi tels les montagnes, les collines, les versants, les marécages et les bas-fonds. Le paysage de la ville qui en est résulté est très différencié, avec d'une part des quartiers lotis, aménagés, et d'autre part des quartiers précaires, où règne l'insalubrité. Ce constat de Bopda (1997), permet d'émettre l'hypothèse d'une croissance urbaine très rapide, malheureusement pas accompagnée d'une réelle transition du rural à l'urbain. Or le processus d'urbanisation implique des conséquences en termes de ruptures et des transformations et ont des retombées sur les modes de vie, les mentalités, les comportements et les activités (Ela, 1983). Et l'augmentation de la population urbaine va de pair avec l'accroissement de la demande relative à de nombreux services. Il s'agit en particulier de l'offre de production de l'habitat.

Cette production de l'habitat a connu dans la ville de Yaoundé une certaine évolution depuis la création des structures d'amélioration de l'habitat : la SIC<sup>4</sup> qui fournit avec la CUY

---

<sup>4</sup> Société Immobilière du Cameroun (S.I.C) créée en 1952.

l'essentiel de l'habitat collectif de la ville, la MAETUR<sup>5</sup>, le CFC<sup>6</sup> et la CNPS. La ville de Yaoundé qui abrite ces différents organismes en bénéficie largement. Ces structures voient le jour à partir des années 1950 et des facilités sont accordées pour la production foncière et immobilière. En plus de l'aménagement des terrains, ces dernières ont vocation à capitaliser l'expérience des opérations du type « parcelles assainies ». Ces opérations ont permis la viabilisation et l'aménagement des terrains et contribué ainsi à la politique d'« auto construction ». L'expérience se poursuit encore aujourd'hui, mais avec des conditions très sélectives d'éligibilité des bénéficiaires des programmes. Ainsi, la plupart des ménages qui ne présentent pas de gage de solvabilité sont de fait exclus de l'offre en terrains et logements proposée par les sociétés parapubliques.

Malgré la présence et les efforts de ces organismes, la ville connaît une inadéquation quantitative et qualitative entre l'offre d'habitat proposée et une demande toujours croissante. En effet, jusqu'en 2010, la SIC a construit 4 337 logements à Yaoundé. Quant à la MAETUR, jusqu'en 1990 à Yaoundé, l'Etat a mis à sa disposition 3 zones respectivement de 27 ha 8a à Biyem-Assi, 115 ha 60 a à Nsimeyong et 4 ha à Mendong. Cependant de 1990 à 2010, d'autres lotissements ont vu le jour parmi lesquels Nkomo, Mfandema, Golf, Olembe et la 2<sup>ème</sup> opération MAETUR à Mendong. Ces actions ne représentent que près de 40 % des estimations qu'il fallait atteindre dans les années 1990. Et le manque de ressources financières de l'État, autrefois interventionniste dans le domaine de l'habitat, l'oblige à se retirer de la production de logements sociaux. En effet, la mise en application des plans d'ajustement structurel à partir du début des années 1980 correspond à un changement d'orientation générale de la politique du gouvernement Camerounais en matière de logement. Sous la pression des bailleurs de fonds, l'État se retire du secteur de l'habitat en mettant en place une politique basée sur la responsabilisation accrue des individus et des ménages (Mbow, 1992).

Pour la CUY, en plus de l'exécution des plans d'urbanisation, elle produit également l'habitat. Malheureusement cette production est très limitée, car peu dense et constituée d'unités de logement municipales (deux cités municipales, notamment dans le voisinage du Stade

---

<sup>5</sup> Par Décret n° 77/193, la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR) a été créé en date du 23 Juin 1977. L'objectif principal de cet organisme dans la ville de Yaoundé (avec une croissance annuelle de 9 %) est de contenir son urbanisation accélérée en fournissant aux populations des lots aménagés. La MAETUR est organisée en bureaux d'études et de contrôle. Elle intervient dans la réalisation d'importants programmes de production de parcelles viabilisées et de restructuration de quartiers spontanés.

<sup>6</sup> La même année (1977), un organisme financier dénommé Crédit Foncier du Cameroun (CFC) est créé pour permettre aux populations à faible revenus de résoudre leurs problèmes fonciers et immobiliers. Les conditions exigées par le CFC sont plus souples que celles des banques commerciales et tendent à favoriser l'habitat du plus grand nombre.

Omnisport et en face de la boulangerie Acropole) et sont réservées aux hauts responsables municipaux. Seul le Camp de Tsinga, obtenu par cession emphytéotique accueillait jusqu'en 2008 près de 184 ménages. Ce camp a d'ailleurs été démoli en fin 2008. Il est en reconstruction pour à peu près la même capacité, avec le concours de partenaires tels que Afriland First Bank. Les travaux sont encore en cours pour un taux de réalisation de plus de 70,0%. Cette production restreinte n'enrichit que très peu le parc immobilier mis sur le marché.

La population de Yaoundé estimée en 2010 à 2,15 millions d'habitants demandait 447 633 nouveaux logements pour satisfaire ses besoins. Mais à l'horizon 2020, avec une population estimée à 2,8 millions d'habitants, il faudrait produire d'après le PDU de Yaoundé environ 38 000 logements, soit 2 110 logements par an. Face à l'insuffisance de l'offre publique, certains acteurs tels que les propriétaires terriens suppléent l'Etat dans la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé. C'est surtout au niveau de l'initiative privée individuelle que l'on retrouve l'offre de production de l'habitat la plus diversifiée. Bien plus, le tarissement des réserves foncières conduit à des spéculations qui rendent l'accès à la propriété particulièrement difficile, surtout lorsque le pouvoir d'achat des ménages et leurs possibilités d'épargne sont considérablement réduits en période de crise économique. La part des ménages qui accèdent au logement, en dehors des circuits de l'habitat planifié et/ou par le biais de l'« auto construction » individuelle, reste donc prépondérante. L'auto production est une source essentielle de production du logement. Cette auto production reste cependant fortement limitée d'une part par l'insuffisance de structures appropriées de financement de l'habitat, mais aussi par un environnement législatif qui a longtemps constitué un goulot d'étranglement à la production des terrains immatriculés. Aussi, parfois le changement de perspective idéologique ne modifie pas les modes de production et de mise à disposition de logements<sup>7</sup>. La production de l'habitat souffre de ce fait de deux handicaps qui touchent à la fois à l'offre et à la demande potentielle de logements. Du côté de l'offre de l'habitat, l'accessibilité est limitée par les coûts de réalisation qui sont restés très élevés, en raison de la diversité des composantes à prendre en compte par le promoteur mais aussi de l'inflation subie par ces coûts au cours des deux dernières décennies. Ces composantes sont en relation avec les

---

<sup>7</sup> Aurélie Quentin, « La politique du logement en Équateur : de la bonne gouvernance au Buen Vivir, un tournant post néolibéral ? », Cahiers des Amériques latines. Cet article analyse les paradigmes successifs guidant l'élaboration des politiques du logement en Équateur. Il montre que le changement de perspective idéologique proposé par le gouvernement à partir de 2006 n'a pas modifié des modes de production et de mise à disposition de logements pour les citoyens les plus pauvres. Il explique également le rôle décisif joué par les organisations sociales impliquées dans ce secteur dans le maintien, malgré la révolution citoyenne, du cap néolibéral fixé dans les années 1990 par les organisations internationales à travers la modernisation de l'État.

valeurs foncières, le coût des matériaux de construction, les conditions de financement et l'environnement de la parcelle<sup>8</sup>. En outre, la plupart de producteurs privés de l'habitat sont animés par le goût du lucre et guidés par des logiques propres<sup>9</sup>, chacun ayant sa représentation de l'espace. Cette filière est la seule qui assure une production significative des lotissements et des logements dans nos villes. Seulement, la qualité de leurs opérations ne respecte ni les normes, ni les règles d'urbanisme. Aussi, les mécanismes mis en œuvre et les techniques opératoires ne permettent pas une production de masse.

En 2000, la production annuelle de structures<sup>10</sup> à Yaoundé était estimée à 115 000 unités<sup>11</sup>. Cette production se présentant comme suit: 2 500 structures modernes de 125 m<sup>2</sup> en moyenne et 8 500 structures traditionnelles de 93 m<sup>2</sup> en moyenne. Le secteur traditionnel ou informel étant contrôlé par des individus ou des collectivités non étatiques, la production de l'habitat dans ce secteur n'obéit pas aux lois rationnelles de l'urbanisme. La plupart de logements créés sont le fait d'extension ou de transformation des structures existantes. En prenant en compte ce facteur ainsi que la situation socio-économique qui a prévalu dans la ville de Yaoundé ces dernières années, on suppose une taille moyenne de 1,33 logement par structure. On observe ainsi une production d'environ 11 305 logements qui est à peu près le triple de la production constatée en 1980. Bien que cette évolution soit significative, on doit malheureusement constater que l'on est loin de satisfaire la demande qui croît avec le taux de croissance de la population active. Notons cependant que Yaoundé a connu ces dernières années une relance significative dans la réalisation des unités d'habitation notamment dans les nouveaux quartiers mais aussi dans la réhabilitation des anciennes structures. Les acteurs de ce développement de l'habitat dans la ville de Yaoundé sont multiples. On peut citer les églises, les propriétaires terriens dont les nationaux et ceux de la diaspora, les associations, les pouvoirs publics, etc.

Pour le cas spécifique des migrants internationaux, depuis environ deux décennies, leur participation au développement de leurs pays d'origine est de plus en plus au cœur des débats. Il s'agit d'ailleurs d'une idée chère aux politiques de co-développement, défendue aussi bien par l'Europe et ses Etats membres que par les pays de l'Afrique de l'Ouest. L'une des thématiques porte plus spécifiquement sur la question des acteurs du financement de la production urbaine et de la gestion de sa croissance, dans un contexte où les Etats, faute de

---

<sup>8</sup> Pettang C., 2001. Actualisation du SDAU de Yaoundé, volet habitat

<sup>9</sup> Togue Djuidje B., 2007. Production de l'habitat à Yaoundé VI.

<sup>10</sup> Une structure étant une entité bâtie pouvant contenir plusieurs unités d'habitation ou logements.

<sup>11</sup> Pettang C., 2001. Actualisation du SDAU de Yaoundé, volet habitat

moyens, sont de moins en moins interventionnistes (Bonvalet, Dureau, 2000). On peut voir là un lien dynamique entre les mouvements migratoires (déplacements dans l'espace) et le processus d'urbanisation (investissements immobiliers et mutations de l'espace urbain). Les investissements de retour des émigrés se localisent de plus en plus dans les villes, contribuant à l'émergence de nouvelles configurations de création urbaine, mais aussi à la diversification des formes urbaines. De la sorte, liens affectifs, volonté spéculative peuvent être autant de déterminants de la production foncière et immobilière du migrant international camerounais dans la ville de Yaoundé. De nos jours, Yaoundé occupe une place de choix dans la réception des retombées financières et économiques de la migration internationale. En outre, cette ville est caractérisée par la montée des enjeux fonciers, eu égard à sa croissance démographique et spatiale. C'est ainsi que des modes nouveaux de production foncière et immobilière sont à l'œuvre.

Ainsi nous semble-t-il, l'approche de la mobilité peut être considérablement enrichie si elle est saisie en liaison avec les changements urbains. En cherchant à rapprocher mobilité géographique et habitat, l'objectif est d'identifier les liens qui à certains types de mobilités font correspondre des catégories spécifiques d'habitat produit et vice versa. En effet, les débats sur l'immigration ont souvent tendance à se focaliser sur les arrivées de migrants, en mettant de côté le fait que de nombreux migrants procèdent au retour dans leur pays d'origine. La migration de retour est cependant un élément fondamental à prendre en compte dans l'analyse des effets de la migration sur les sociétés de départ. Si la migration depuis les pays du Sud peut s'accompagner d'effets négatifs sur les sociétés d'origine, les retours de migrants peuvent aussi engendrer des effets bénéfiques, notamment à travers les transformations urbaines.

L'étude des productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé pose la problématique d'une interrelation entre différents espaces d'origine, d'accueil et d'investissements et entre différents acteurs. Le migrant est un acteur par définition mobile. Cette mobilité est à la fois spatiale et sociale. La complexité des relations entre migration internationale et les mutations urbaines rend mal aisée toute tentative de définition des concepts. En effet, contingences disciplinaires et spécificités régionales rendent les concepts polysémiques. La production foncière et immobilière, synonyme d'investissement immobilier revêt à première vue une connotation plus économique que spatiale. Les géographes utilisent le concept d'habitat, les architectes et les ingénieurs celui de construction immobilière, les urbanistes et les politiques celui de logement, les sociologues

utilisant quelquefois celui d'unités d'habitation. Le choix du concept de production foncière et immobilière par le géographe est motivé par la nécessité de mettre en exergue la dynamique économique dans une perspective spatiale.

Lessault D., Beauchemin C. et Sakho P. (2010)<sup>12</sup> font observer que plusieurs études qualitatives ont fait ressortir la réputation des migrants internationaux d'origine subsaharienne comme investissant prioritairement dans l'immobilier. Ils citent à cet effet Nyam (2003) pour qui « *l'investissement majeur qui fédère les migrants africains est l'investissement immobilier. Pour des raisons culturelles notamment, chaque migrant africain en Europe est potentiellement acquéreur de deux ou trois maisons dans son pays d'origine sur une période de 10 à 20 ans* ». Ils citent également Tall (2000) pour qui « *les migrants investisseurs contribuent de par leurs investissements en ville à la redynamisation des processus d'urbanisation souvent ralentis par l'indisponibilité de moyens financiers* ». La mobilité internationale des individus a une dimension urbaine, en ce qu'elle contribue à la transformation des espaces urbains, voire à la modification des fonctions initialement attribuées aux différents types d'habitat. Il est donc important de vérifier l'effet de l'émigration sur la croissance urbaine de Yaoundé, quantifier cet effet et saisir ce qui différencie cette urbanisation, notamment la production de l'habitat liée à l'émigration du processus général d'urbanisation poussée que montre notamment la ville de Yaoundé.

Bien que le rôle des migrants internationaux dans la production et les transformations de l'habitat s'impose comme une évidence dans le contexte social et politique yaoundéen, il n'existe pas pour l'heure de données quantitatives permettant de mesurer la place des migrants internationaux camerounais dans la production urbaine et les mutations du parc immobilier. Dans cette perspective, ce travail va s'atteler à l'évaluation de l'impact de la migration internationale sur le processus d'urbanisation lié à l'habitat à Yaoundé. L'originalité de ce travail est cependant de reposer sur une méthodologie quantitative, adossée sur une exploitation des données de l'enquête de terrain réalisée selon une approche exhaustive dans la ville de Yaoundé.

---

<sup>12</sup> Lessault David, BEAUCHEMIN Cris, SAKHO Papa, 2010. Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar, MAFE Working Paper 11, [https://www.ined.fr/fichier/s\\_rubrique/22089/wp11\\_lessault\\_et\\_al\\_2010.fr.pdf](https://www.ined.fr/fichier/s_rubrique/22089/wp11_lessault_et_al_2010.fr.pdf)

### 0.3. QUESTION DE RECHERCHE

Le présent travail a pour objet d'examiner les interactions entre migration et développement. De ce fait, il est opportun de s'interroger : quelle est la part de la diaspora<sup>13</sup> dans la production urbaine en général ?

#### 0.3.1. Question principale

Le constat fait ci-dessus suggère plusieurs interrogations dont la principale est la suivante : Comment les migrants participent-ils à la construction urbaine de la ville de Yaoundé ?

#### 0.3.2. Questions spécifiques

De manière spécifique,

- i. Dans quelle mesure la production privée de l'habitat peut-elle pallier aux insuffisances de l'Etat en proposant une offre immobilière qualitativement et quantitativement adaptée à une demande croissante ?
  - Quel est l'état des lieux des acteurs de la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé, tant dans leurs pratiques que dans leurs logiques ?
  - Qu'est-ce qui explique le paradoxe entre le processus d'urbanisation, notamment la production de l'habitat, générateur de déficits sociaux et une demande sociale insatisfaite en terme d'habitat ?
- ii. Quelle place peuvent occuper les migrants internationaux parmi les acteurs émergents de la production urbaine et de l'offre d'habitat en particulier dans la ville de Yaoundé ?
  - Quelle est l'ampleur de la production de l'habitat des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ?
  - Quelles sont les caractéristiques, la typologie et les logiques de la production de l'habitat des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ? S'agit-il d'une forme d'expression de citoyenneté à cheval sur un territoire affectif et un territoire d'adoption ?
- iii. Comment faire pour améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la perspective d'une meilleure structuration de l'économie immobilière de la ville et la valorisation du migrant ?

---

<sup>13</sup> Dans la suite du travail, la notion de diaspora sera moins mobilisée au profit de celle de migrant international. Les migrants internationaux sont des personnes d'origine camerounaise disséminées dans le monde qu'on pourrait considérer comme la diaspora. Mais nous préférons utiliser la notion de migrant international. En effet, le Cameroun ne reconnaît pas la double nationalité.

- Quels sont les obstacles à la production de l’habitat des migrants internationaux ?
- Quelles sont les perspectives de la production de l’habitat des migrants dans la ville de Yaoundé ?

## **0.4. HYPOTHÈSES**

### **0.4.1. Hypothèse générale**

Exploitant les données d’enquête de terrain, il s’agira de tester l’hypothèse selon laquelle les migrants participent à la construction urbaine de Yaoundé et deviennent ainsi des acteurs du développement de la ville.

### **0.4.2. Hypothèses spécifiques**

- i. L’insuffisance de l’offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs, laquelle reste cependant fortement limitée d’une part par l’insuffisance de structures de financement de l’habitat, mais aussi par un environnement législatif qui constitue un goulot d’étranglement à la production de terrains et de logements.
- ii. Les migrants camerounais sont des acteurs dont les investissements dans le secteur de l’habitat se traduisent en moteur de développement territorial de la ville de Yaoundé, bien que ces derniers soient encore modestes.
- iii. Les migrants internationaux camerounais font face à des contraintes exogènes amplifiées par des contraintes endogènes, lesquelles limitent leurs productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé.

## **0.5. OBJECTIFS**

### **0.5.1. Objectif global**

La présente étude ambitionne de comprendre comment les migrants participent à la construction urbaine de la ville de Yaoundé.

### **0.5.2. Objectifs spécifiques**

En cherchant à rapprocher mobilité géographique et habitat, l’objectif est d’identifier les liens qui à certains types de mobilités font correspondre des catégories spécifiques d’habitat produit et vice versa. Il s’agira donc de :

- i. Faire un état des lieux des acteurs de la production de l’habitat dans la ville de Yaoundé, et rendre compte des pratiques mises en place ainsi que des

logiques qui président leurs différentes actions. Il s'agit de mettre en relief l'autoproduction comme principale filière qui assure une production significative de l'habitat dans la ville de Yaoundé ;

- ii. Comprendre dans quelle mesure les investissements des migrants se traduisent en moteur de développement territorial dans la ville de Yaoundé, avec un accent particulier porté sur le secteur de l'habitat. Il s'agira de montrer la place que peuvent prendre les migrants internationaux parmi les acteurs de la production urbaine et de l'offre d'habitat dans la ville de Yaoundé ;
- iii. Elaborer des stratégies susceptibles d'améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la ville de Yaoundé.

## **0.6. UNE MÉTHODOLOGIE BASÉE SUR LA COMPLÉMENTARITÉ DES APPROCHES SOCIOLOGIQUES, GÉOGRAPHIQUES ET ANTHROPOLOGIQUES**

Une méthodologie a été élaborée pour répondre aux différentes préoccupations exposées dans cette thèse. Celle-ci précise la stratégie de collecte des données, l'organisation de la thèse et les méthodes d'analyse. Dans cet ordre d'idée, des recherches approfondies ont été entreprises en vue de récolter les données indispensables à l'avancée des travaux. La méthode de travail s'est articulée autour de deux principaux axes, dont la collecte des informations et les méthodes de traitement et d'analyse de l'information.

Dans le détail, elle s'est appuyée sur la préparation technique, l'organisation de l'étude, l'exploitation minutieuse de la documentation, des entretiens avec les personnes ressources. Dans le but d'optimiser les résultats de l'étude, un programme de travail a été défini dès le début de l'inscription, ce qui a permis de réaliser l'étude en trois phases :

- Prise de connaissance de la problématique, la collecte, l'exploitation des documents et la préparation de la collecte des données sur le terrain ;
- Mission de collecte de données : rencontre des personnes ressources, consultation des parties prenantes et entretiens avec certains migrants internationaux et les responsables des services publics et privés, enquêtes dans les établissements humains, etc. ;
- Dépouillement des données et élaboration de la thèse.

## **0.6.1. La collecte des informations**

### **0.6.1.1. Identification des variables de l'étude**

La base de recherche de l'information part de la définition des variables parmi lesquelles on distingue les variables simples et les variables de structure.

#### *a. Les variables simples*

Ce sont les différents éléments qui servent de point d'appui et de repère à l'étude. Il s'agit en fait d'éléments de description et d'appréciation de l'importance ou de la représentativité d'un phénomène à partir d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs. Il y a plusieurs groupes de variables en fonction du système en présence :

- Indicateurs sociaux : description de la population et de ses caractéristiques (effectif, composition, densité, taux d'évolution, organisation / distribution spatiale), description du cadre de vie (habitat, équipement, urbanisation) ;
- Indicateurs de production : différents types, techniques d'exploitation, poids économique, évolution des activités ;
- Indicateurs environnementaux : description des caractéristiques du paysage qu'offre le site de la ville en tant que milieu naturel et support des activités humaines, occupation du sol, état de mise en valeur, etc.

#### *b. Les variables de structure*

Ce sont des variables qui établissent des liens entre plusieurs éléments dans leur fonctionnement. A titre d'exemple, on peut citer :

- Les transformations au niveau de l'habitat ;
- Les changements spatiaux des tissus urbains ;
- Le rapport de production logement collectif – logement individuel – logements commerciaux et le rapport de production logement haut, moyen et bas de gamme ;
- Le rapport économique populations locales – membres de la diaspora ;
- Les rapports rural/urbain : influence de la ville sur le milieu rural.

Les variables décrites ont servi de point de repère dans la quête pour la collecte d'informations. Elle a commencé en Août 2013 avec plusieurs missions d'étude de terrain (Juin-Décembre 2013, mai - juillet 2014). Deux types d'investigations ont été menés : la

recherche et l'analyse documentaire et la collecte des données sur les productions résidentielles des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé.

#### **0.6.1.2. Préparation technique et organisation des activités**

Cette phase a été marquée par la mobilisation des agents devant nous accompagner dans la collecte des données. Au cours de celle-ci, plusieurs aspects ont été étudiés : le remplissage des fiches de collecte de données sur les productions foncières et immobilières de la diaspora, les approches devant permettre d'identifier les structures et la manipulation du GPS en vue du relevé des coordonnées géographiques des productions foncières et immobilières. Les documents relatifs à la zone d'étude ont été collectés. Les mesures de facilitation pour la collecte des données ont été déployées (établissement de lettre d'introduction auprès des autorités à rencontrer, harmonisation du plan de travail...). Ainsi, les documents recueillis ont servi à :

- La justification et à la description du contexte de l'étude ;
- Faciliter l'établissement du plan de déploiement sur le terrain.

Cette phase a abouti à l'organisation détaillée de la collecte des données.

#### **0.6.1.3. Revue et analyse documentaire**

La documentation de base a été consultée à plusieurs niveaux et sur internet. La revue documentaire a été complétée de proche en proche au fil des contacts avec les personnes ressources sur le terrain. Cette analyse a permis de regrouper des informations devant servir à caractériser la production de l'habitat de la diaspora dans la ville de Yaoundé. Les documents bibliographiques et cartographiques accessibles, en rapport avec le sujet dans les bibliothèques et les services administratifs ont été consultés, dont les documents statistiques, cartographiques, historiques, sociologiques et monographiques. Les consultations ont été orientées vers des ouvrages méthodologiques, des publications sur les productions résidentielles, la production de l'habitat, les mutations en milieu urbain, l'intégration des migrants dans les pays d'accueil, les questions de citoyenneté, des écrits traitant de l'espace urbain de Yaoundé et la vie socio-économique dans celui-ci. Ces ressources bibliographiques ont permis d'élaborer une synthèse des études, en rapport avec le sujet de recherche et d'affiner la problématique. En effet, la revue et l'analyse documentaire a permis de réunir un maximum d'informations et de préparer les éléments de caractérisation sommaire de la ville de Yaoundé ainsi que les supports de collecte.

En plus de ces ouvrages, plusieurs services administratifs et organismes susceptibles de fournir des informations sur le sujet ont été consultés. Il s'agit notamment de la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY), la Direction de l'Habitat du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), l'Institut National de la Statistique (I.N.S.), le Crédit Foncier du Cameroun (CFC), la Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR), le Bureau Central de Recensement et des Études de Population (BUCREP), l'Institut National de Cartographie (INC), la Division des Camerounais de l'étranger au Ministère des Relations Extérieures et certaines représentations diplomatiques implantées dans la capitale politique camerounaise.

- *La Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY)*

Dans la ville de Yaoundé, cette collectivité territoriale décentralisée est chargée de délivrer les permis de construire et de contrôler les constructions. Ainsi, elle a été utile dans l'acquisition des fonds de cartes et des données sur les permis de construire. Sa base de données SIG a été exploitée pour la cartographie de l'habitat de la ville entre 1990 et 2010.

- *La Direction de l'Architecture et des Normes d'Habitat (DANH) et la Direction de l'Habitat Social et de la Promotion Immobilière (DHSPI)*

Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain est chargé de l'élaboration, de la mise en œuvre et de l'évaluation de la politique du Gouvernement en matière de développement urbain et d'habitat. Outre les données sur les agréments à la profession de promoteurs et d'agents immobiliers, ces directions ont été utiles à l'acquisition des textes sur la politique de l'habitat en général au Cameroun et sur l'auto construction en particulier.

- *L'Institut National de la Cartographie (INC)*

L'Institut National de la Cartographie a été utile à l'acquisition de données cartographiques sur la ville de Yaoundé. Un cartographe a aidé à réaliser des documents cartographiques sur la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Cette collaboration s'est soldée par la réalisation de plusieurs cartes dont une carte de la production de l'habitat en 1990 et une carte de la production de l'habitat en 2010.

- *La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)*

La MAETUR ambitionne de réaliser ou de faire réaliser sous sa responsabilité, les opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat, ceci en rapport avec le CFC et la SIC. Elle procède également :

- au lotissement et à la commercialisation des terrains ;
- à l'étude et à la réalisation des équipements publics à l'intérieur des zones à aménager.

En vue de satisfaire les aspirations des Camerounais de l'étranger en ce qui concerne la production immobilière, elle a ouvert une représentation à Paris, en collaboration avec la SIC. C'est dans ce cadre qu'elle a été utile.

- *La Société Immobilière du Cameroun (SIC)*

La SIC a pour objet l'étude et la réalisation de toute opération se rapportant à l'équipement et au développement des centres urbains et ruraux. Depuis sa création, elle s'efforce de résoudre ne serait-ce que partiellement les problèmes de logement et de cadre de vie. Elle réalise plusieurs types de logements. Par ailleurs, certains de ses logements sont mis en location – vente et les acquéreurs se recrutent dans toutes les sphères de la société. Les données sur son parc ont été collectées à la Direction du Réseau.

- *Le Bureau Central de Recensement et des Etudes de Population (BUCREP)*

Le BUCREP est l'organisme qui a été créée par l'Etat Camerounais en vue de réaliser des opérations de recensements et de sondages statistiques. C'est dans ce cadre qu'il a réalisé le troisième recensement général de la population et de l'habitat (3<sup>ème</sup> RGPH). Ce dernier avait pour objectif de contribuer au développement et à la réduction de la pauvreté au Cameroun, notamment à travers l'amélioration de la connaissance de la situation démographique et sociale du pays et des interrelations entre population et développement, à travers les statistiques, les indicateurs et les analyses thématiques approfondies qui en seront issus. Une des thématiques développées portait sur l'habitat.

- *Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC)*

Le Crédit Foncier du Cameroun a pour objet de :

- Financer les travaux d'équipement des terrains destinés à la construction des logements économiques ;

- Rechercher et mettre en place les financements nécessaires aux sociétés de promotion immobilières, ainsi qu'à la réalisation de tous les programmes économiques entrant dans l'objectif du plan, et dont les caractéristiques techniques répondent aux normes définies par arrêté du Premier Ministre.

Le CFC a joué un rôle important dans la mise en place de plusieurs quartiers de la ville de Yaoundé. Il a par ailleurs financé plusieurs projets de construction de logements tant pour la SIC que pour les particuliers, y compris les Camerounais de la diaspora.

Ces différents services et organismes ont fourni de précieux renseignements sur l'organisation territoriale du milieu urbain de Yaoundé, les statistiques démographiques, l'évolution spatiale de la ville, et la réglementation de la construction des logements. Ces informations ont été complétées par l'acquisition de fonds de cartes sur la ville de Yaoundé et l'interprétation de photographies aériennes et des images satellites ASTER de 30 mètres de résolution.

#### **0.6.1.4. La conception des supports de collecte de données**

Les outils de collecte (guides d'entretien, fiches de collecte des données statistiques) ont été conçus et élaborés en fonction du type d'information à collecter et de la source d'information. Un accent particulier a été mis sur les méthodes interactives qui sont plus efficaces pour collecter les données de base et les facteurs qui influencent la prise en compte des productions foncières et immobilières des différents acteurs en général, et de la diaspora en particulier. Ces outils ont fait l'objet de nombreux échanges en vue de leur enrichissement.

Dans cet ordre d'idées, plusieurs supports ont été conçus, développés et produits en fonction des besoins et du type d'information recherché. Il s'agit en l'occurrence de:

- Différents guides d'entretien ont été élaborés en fonction des interlocuteurs à interviewer sur le terrain :
  - i) Pour les acteurs étatiques de la production foncière et immobilière, le guide a été préparé pour recueillir les données concernant leurs pratiques et leurs logiques, les opportunités, les problèmes rencontrés, les enjeux liés aux mutations de l'espace urbain...
  - ii) Pour les membres de la diaspora, le guide a été préparé pour recueillir les données sur les différentes pratiques et logiques, les difficultés d'accès au foncier et à l'immobilier, la perception par rapport aux mutations urbaines et les solutions possibles.

- La fiche de collecte des données sur les productions foncières et immobilières de la diaspora : cette fiche regroupe les informations sur la localisation géographique du bien foncier et/ou immobilier, les caractéristiques de ce dernier, sa fonction, son propriétaire et son pays d'accueil, les logiques de production...

#### **0.6.1.5. L'échantillon**

Une enquête auprès des différents acteurs de la production foncière et immobilière a été réalisée, à l'aide d'un guide d'entretien. Ensuite, une collecte des données sur les investissements immobiliers des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé a été réalisée à l'aide d'une fiche de collecte de données.

Nous avons dans le cadre du renseignement des fiches de collecte combiné l'enquête de voisinage et la technique de « boule de neige », afin de réaliser un dénombrement exhaustif des investissements immobiliers de la diaspora dans la ville de Yaoundé. Le recours à l'enquête de voisinage a permis d'identifier les productions immobilières des membres de la diaspora. Les enquêtes géographiques et sociologiques par ménage s'attèlent d'abord à l'identification des structures dans lesquelles il faudra ensuite administrer les questionnaires. Dans ce cas, il s'agit de dénombrement/recensement exhaustif. Or, faute de moyens pour mener une telle enquête permettant d'identifier celles appartenant à la diaspora, les résidences n'ayant pas d'étiquettes de reconnaissance, il a donc fallu rechercher des preuves objectives.

Les difficultés à réunir des preuves objectives en matière de propriété foncière, en particulier en l'absence du propriétaire, ont toutefois conduit à mener des investigations auprès du voisinage. Il est certes vrai que ce type de preuve n'a qu'une valeur très relative. Néanmoins, au cas où les informations provenant de plusieurs sources concordent, il peut s'agir d'un élément de preuve déterminant.

L'enquête de voisinage s'est attachée plus à questionner le voisinage immédiat, en commençant par le chef de quartier, et obtenir des renseignements sur la propriété foncière connue éventuellement des seuls voisins immédiats. Les investigations se sont limitées à poser des questions générales sur la situation du propriétaire, son lieu de résidence habituelle et les éventuels intermédiaires s'il fallait le rencontrer.

Quant à la technique de «boule de neige», elle a permis l'utilisation des personnes comme source d'identification des propriétés foncières et immobilières des membres de la diaspora. Une fois sur le terrain, la méthode utilisée a été celle du balayage systématique. Le tableau

suisant montre la répartition des productions enquêtées dans les différents arrondissements de la ville de Yaoundé.

**Tableau 1 : Répartition des productions foncières et immobilières enquêtées dans les différents arrondissements**

Arrondissement	Effectif	Pourcentage
Yaoundé 1	52	17,3%
Yaoundé 2	48	15,9%
Yaoundé 3	27	9,0%
Yaoundé 4	83	27,6%
Yaoundé 5	37	12,3%
Yaoundé 6	31	10,3%
Yaoundé 7	23	7,6%
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>100,0%</b>

*Source : Enquêtes de terrain, 2015*

Au total, 301 productions foncières et immobilières des membres de la diaspora camerounaise ont été recensées dans la ville de Yaoundé.

#### **0.6.1.6. L'enquête de terrain**

Une enquête a été menée afin de récolter les données sur les différents acteurs de la production de l'habitat ainsi que leurs pratiques et leurs productions. Au niveau des acteurs étatiques et non étatiques, les enquêtes ont été menées sur la base d'un guide d'entretien administré aux principaux responsables. En ce qui concerne les réalisations des membres de la diaspora de manière spécifique, un guide d'entretien et une fiche de collecte de données ont été élaborés en fonction des objectifs de l'enquête. Ils ont permis de collecter aussi bien les données quantitatives que les données qualitatives. L'enquête de voisinage a permis de remplir la fiche de collecte. En effet, plusieurs réseaux ont été mobilisés pour déterminer les productions résidentielles des Camerounais. Il s'agit des connaissances, des agents immobiliers, des membres des familles des migrants, etc. Ainsi, les informations ont été complétées de proche en proche. L'enquête concerne toutes les structures appartenant aux Camerounais de l'étranger. Certains de ces derniers ont été rencontrés à l'effet de comprendre les logiques qui ont présidées leurs actions.

##### *a. Déroulement de la collecte de l'information*

Dans le cadre de la collecte des données, nous avons sillonné tous les arrondissements de la ville. Dans chaque arrondissement, nous rencontrions l'autorité administrative, le Sous-préfet afin de solliciter sa facilitation auprès des chefs de quartiers. Nous nous rendions ensuite dans

les différents quartiers, accompagné de deux agents accompagnateurs. Une fois sur place, nous recrutons un guide. Après la rencontre du chef de quartier, avec l'aide des guides, l'enquête de voisinage avait lieu. Pendant que nous menions les entretiens, les agents accompagnateurs procédaient au relevé des coordonnées géographiques à l'aide du GPS, en même temps qu'ils nous aidaient à identifier les différents investissements immobiliers. Les fiches de collecte étaient remplies pour chaque investissement immobilier. Pour les migrants rencontrés sur place, nous conduisions des entretiens avec les migrants internationaux disponibles pour échanger avec nous. Parfois, des rendez vous étaient pris en fonction de leur agenda.

A l'intérieur de chaque arrondissement, le travail se faisait dans le sens des aiguilles d'une montre et l'on utilisait la méthode du balayage systématique. Après avoir rencontré les chefs de quartier, nous nous déployions dans le quartier auprès des personnes susceptibles de fournir les renseignements nécessaires à la localisation des investissements de la diaspora.

Chaque jour, nous fixions des objectifs de collecte rattachés à un ou plusieurs quartiers. La saisie des données dans le masque était effectuée au quotidien, à mesure que la collecte évoluait. Une vérification des données saisies était faite par nos soins en vue de remédier aux erreurs et incohérences.

#### *b. Les entretiens individuels avec les personnes ressources*

Dans le but de recueillir le maximum d'informations, et surtout de faire participer les différentes parties prenantes, des entretiens ont été menés non seulement avec les responsables des services centraux des institutions étatiques, mais également avec ceux des institutions non étatiques, ainsi qu'avec certains acteurs individuels de la production foncière et immobilière, ainsi que certains membres de la diaspora en séjour au pays. Ces entretiens se sont déroulés sur la base des guides d'entretien élaborés selon les thèmes de l'étude à aborder.

Au total, 38 entretiens individuels ont été menés avec les migrants internationaux en séjour dans la capitale camerounaise et neuf (09) autres dans les différentes institutions et avec des experts sur les questions de migration et développement sur le terrain. Le nombre de personnes interrogées a été fonction de leur présence et de leur disponibilité. Ces entretiens avec les cibles suscitées et bien d'autres personnes ressources ont permis de reconstituer les différents enjeux liés aux intérêts des acteurs, aux pratiques, etc., ainsi que les faits significatifs liés à ces enjeux.

Ces entretiens ont été menés parallèlement au remplissage des fiches de collecte des données. Ils avaient pour but d'informer les différents acteurs du déroulement de l'étude, mais aussi de discuter avec ces derniers de ces différents enjeux.

*c. Recueil et relevé des données sur les productions foncières et immobilières*

But essentiel de la phase de terrain, elle a consisté à approfondir l'information sur les productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé. Elle a mobilisé plusieurs procédés. Elle ambitionnait de :

- Mener les entretiens avec les autorités traditionnelles et locales, les responsables de la CUY et des différents acteurs étatiques et non étatiques, les responsables des entreprises privées et les promoteurs et agents immobiliers ;
- Faire une reconnaissance de l'environnement physique et humain à travers des observations directes permettant de faire la description des productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé ;
- Identifier les sites et les pratiques de production des différents acteurs et leurs comportements, etc., avec des prises de vue photographiques pertinentes ;
- Collecter des documents dans les services publics de l'habitat et de gestion des migrations ;
- Mener les enquêtes de voisinage auprès des chefs traditionnels et autres riverains ;
- Collecter les informations sur les productions des différents acteurs.

*d. La collecte des données statistiques*

Les données statistiques ont été collectées dans les institutions étatiques et non étatiques en vue de compléter et enrichir les données issues de l'enquête et des entretiens. Les données statistiques collectées ont permis de renseigner partiellement ou totalement les aspects suivants :

- Nombre de logements produits par la SIC dans la ville de Yaoundé ;
- Effectif des permis de bâtir délivrés par la CUY ;
- Nombre de parcelles viabilisées par la MAETUR dans la ville de Yaoundé ;
- Effectif de la production du bâti dans l'espace urbain de Yaoundé ;

- Nombre d'associations affinitaires ayant construit un foyer dans le périmètre urbain de la ville de Yaoundé ;
- Effectif des promoteurs et agents immobiliers agréés ;
- Nombre de parcelles produites par les acteurs non étatiques.

*e. Relevés GPS, observations directes et photographies*

- Relevés GPS

Le GPS a été utilisé pour faire des relevés de coordonnées géographiques des productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé, en vue de faciliter sa cartographie.

- Observations directes

Les observations faites sur l'ensemble de la zone de l'étude ont permis de compléter les renseignements obtenus auprès des autorités administratives et municipales, des différents acteurs et dans la documentation. Les observations directes ont porté sur l'état des investissements, leurs caractéristiques, leurs fonctions, les activités développées dans et sur ces dernières. Ces observations ont permis de relever :

- Les activités prédominantes des populations dans les différents tissus urbains ;
- La localisation des investissements immobiliers et autres équipements ;
- Les fonctions de ces investissements.

- Prises de vues

Au-delà de la collecte des données, de nombreuses prises de vues photographiques ont été réalisées. Cette importante documentation photographique couvre les thèmes principaux ci-après :

- Les caractéristiques des productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ;
- Les différentes activités développées ;
- Les infrastructures ou équipements.

Les photographies sont d'un intérêt particulier pour la description et l'appréciation concrète des différents enjeux liés à la production foncière et immobilière des différents acteurs en général, et de la diaspora camerounaise en particulier.

Le tableau 2 ci-dessous résume les cibles, les techniques ainsi que les outils de collecte de données sur le terrain.

**Tableau 2 : Cibles, techniques et outils de collecte des données**

Cibles	Techniques	Outils
Les administrations concernées	- Entretien semi-structuré individuel - Collecte des documents	Guide d'entretien
Bureaux agents et promoteurs immobiliers	- Entretiens et séances de travail informels - Collecte des documents	Guide d'entretien
Populations riveraines	- Entretiens informels (enquête de voisinage)	Guide d'entretien
Investissements immobiliers	- Prise de vue - Evaluation des différents enjeux.	- Appareil photo - GPS - Fiche de collecte

### **0.6.2. Les méthodes de traitement et d'analyse de l'information**

Les données récoltées ont fait l'objet d'une compilation synthétique progressive. L'analyse s'est faite suivant les principes de l'analyse des contenus.

#### **0.6.2.1. Le dépouillement des données documentaires**

Le dépouillement, l'exploitation et l'analyse des données collectées aussi bien au niveau de la documentation que du terrain ont permis d'élaborer le présent document. Le dépouillement a été fait manuellement pour ce qui concerne les données documentaires et les résultats des entretiens avec les administrations et personnes ressources et à l'aide du logiciel Excel pour les autres données.

#### **0.6.2.2. L'analyse des données**

Elle a été faite en plusieurs étapes. Les résultats de travaux bibliographiques, des entretiens et des observations sur le terrain ont constitué des données qualitatives et quantitatives capitalisées, traitées et interprétées aussi bien sur les productions foncières et immobilières des acteurs étatiques que des acteurs non étatiques. L'analyse multicritère des données a permis d'affiner l'analyse des différentes filières de production de l'habitat, l'analyse de la situation des investissements des membres de la diaspora, les réalisations, etc.

Les données ont été saisies et vérifiées. Les masques remplis ont fait l'objet d'une dernière révision, d'une harmonisation et d'un toilettage général avant l'analyse. L'analyse de ces données a été faite à l'aide des techniques qualitatives, quantitatives et comparatives.

*a. L'analyse quantitative*

Cette analyse a consisté à interpréter les résultats obtenus afin de donner une signification aux données collectées. Pour les données quantitatives, la saisie des données sur les feuilles de calcul a facilité le tri et l'analyse. Pour faire cette analyse, les données ont été triées et ventilées en fonction des points de traitement définis et des variables pertinentes de l'étude. Des comparaisons ont été faites pour relever les différences, les analogies et les corrélations. Cette procédure a permis d'établir des calculs statistiques simples et des graphiques pour illustrer l'analyse des résultats.

*b. L'analyse qualitative*

Pour ce qui est de l'analyse des données qualitatives issues de la recherche documentaire et des entretiens, les techniques utilisées ont été basées sur la catégorisation et l'analyse contextuelle.

*c. L'analyse stratégique*

Une autre analyse qualitative stratégique a été effectuée dans la matrice de SWOT pour mettre en exergue les atouts, faiblesses, contraintes et opportunités liés à la prise de décision dans l'investissement immobilier par les différents acteurs.

*d. L'analyse systémique*

La nature multifactorielle de la problématique de cette étude (facteurs déterminants, facteurs structurels, institutionnels et fonctionnels) convoque un travail de traitement de données et de résultats, qui ambitionne d'agir sur les comportements, sur l'environnement, sur l'économie immobilière ainsi que sur les facteurs sociaux d'emblée de nature multidimensionnels et multisectoriels.

Les résultats issus de cette étape d'analyse ont servi à poser le diagnostic de la production foncière et immobilière de l'acteur diaspora dans le contexte de la ville de Yaoundé, et d'amorcer la formulation des perspectives de sa production en vue d'une meilleure insertion dans l'économie immobilière de la ville.

### **0.6.3. Le traitement de l'information cartographique et la réalisation des cartes**

Le traitement de l'information cartographique s'est déroulé en deux étapes, dont l'élaboration des cartes et l'analyse des résultats numériques.

### *a. L'élaboration des cartes*

Deux séries de cartes ont été réalisées dans le cadre de la présente thèse. On a mis en place une cartographie générale sur la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé et une cartographie sectorielle qui est plus particulièrement ciblée sur l'évolution spatiale de la production de l'habitat des migrants, et ceci par pays d'accueil. Les photographies aériennes, datant de 1991, ont fait l'objet d'une photo-interprétation papier de même que les fonds de carte de 2000 qui ont été redessinés. Les cartes manuelles ainsi obtenues ont été scannées et enregistrées en fichiers Tif pour être traitées en numérique. Ces fichiers ont été ensuite géo-référencés, puis numérisés avec le logiciel Arc-Wiev. A l'issue de ce traitement, nous disposons de nombreux fichiers numériques dont l'assemblage a permis d'établir des cartes de la production de l'habitat de l'acteur diaspora dans la ville de Yaoundé. En ce qui concerne la cartographie générale, nous nous sommes servis du logiciel Arc-Wiev pour extraire et matérialiser la représentation de l'espace géographique à partir des fichiers numériques de la carte administrative et de la carte d'occupation spatiale de Yaoundé. Le traitement des cartes a permis l'acquisition de nouvelles données, lesquelles ont été superposées aux données des images satellitaires ASTER de la ville de Yaoundé. Nous avons ainsi pu mettre en place un SIG des investissements immobiliers de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé, à partir duquel nous avons pu réaliser des cartes de l'habitat de la ville en général et celles des productions foncières et immobilières de la diaspora dans la ville de Yaoundé en 1990 et en 2010.

### *b. L'analyse des résultats quantitatifs*

Les différentes cartes produites sur l'occupation spatiale dans la ville de Yaoundé ont fait l'objet d'une analyse statique et dynamique à l'aide des données numériques.

## **0.7. DES ÉCUEILS D'ORDRE MATÉRIEL ET TECHNIQUE SURMONTÉS, MAIS DES LIMITES SUBSISTENT**

Des difficultés multiformes ont émaillé le parcours de cette étude. Tout d'abord, nous ne bénéficions pas d'une bourse d'études, ce qui nous a contraint à travailler tout le temps pour financer chaque étape de sa réalisation. Etant donné nos ressources financières très limitées, nous avons eu recours aux emprunts chaque fois que cela était nécessaire pour boucler une étape.

Outre ces aléas liés aux ressources matérielles, il faut signaler les rendez-vous manqués dans les administrations. Les personnes devant nous recevoir étaient absentes du bureau le jour fixé

pour la rencontre et cela a entraîné des passages répétés dans ces services pour reprendre de nouveaux rendez-vous.

De plus, l'accès à la documentation et à l'information dans les structures étatiques est conditionné par l'obtention d'une autorisation ou d'un accord délivré par l'autorité compétente. Dans la plupart des cas, la structure de ces acteurs institutionnels constitue un frein important dans le recueil des données dans ces dernières. En effet, les demandes sont déposées au service du courrier qui achemine à la plus haute hiérarchie, qui ensuite cote à une direction, laquelle émettra un avis afin que cela ne retourne à la hiérarchie pour décision finale. A chaque étape, il faut expliquer les objectifs de l'enquête et surtout la finalité de l'étude afin que l'avis ne soit émis, toute chose qui allonge les délais de traitement de la demande. Pourtant, à la fin de ce processus, les informations sont soit peu satisfaisantes, soit pas fournies du tout. Au niveau de la Communauté Urbaine de Yaoundé par exemple, le dépouillement des dossiers de permis de construire ne fournit aucun renseignement sur l'adresse et le lieu de résidence des personnes à qui on accorde ces permis. Cette contrainte rend impossible la distinction entre les résidents et les personnes vivant à l'extérieur du pays. Ces derniers inscrivent des adresses des personnes résidentes ou les leurs à Yaoundé. Les informations recueillies ici font également état de ce que les personnes de la diaspora demandent les permis de bâtir par l'intermédiaire de relations implantées dans la ville.

Il faut dire que les enquêtes ont été réalisées dans des conditions quelquefois difficiles à cause du climat de tension entre les pouvoirs publics et la diaspora camerounaise au sujet de la « double nationalité et du droit de vote ». Cette situation a favorisé l'émergence d'un climat de méfiance et de suspicion au sein des membres de la diaspora rencontrés. Ces derniers nous ont souvent assimilés aux agents de renseignements du pouvoir en quête de leur opinion. Cela a été un facteur limitant dans notre quête d'informations auprès de certaines organisations de la diaspora. C'est par exemple le cas du CCD (Conseil des Camerounais de la Diaspora) qui a gardé le silence face à notre proposition de collaboration.

A cela, il faut ajouter le climat qui prévaut dans certaines administrations depuis le début de l'opération d'assainissement des mœurs publiques. Les structures de gestion de l'habitat n'étant pas épargnées, les responsables ne trouvaient pas opportun de nous fournir des données. Quelques structures privées et services administratifs ont simplement refusé de fournir des informations de peur que nous en fassions un usage autre que l'objet déjà demandé. Malgré toutes ces difficultés, nous avons souvent eu droit à un chaleureux accueil de certaines personnes. Nous avons pu conduire nos investigations à leur terme et toutes les

informations ont fait l'objet d'un traitement approprié. Malheureusement, certaines personnes interrogées ont donné des réponses assez évasives ou très peu véridiques.

Enfin, il convient de relever que la difficulté majeure rencontrée au cours de la réalisation de ce travail a été celle de trouver la documentation nécessaire qui traite non seulement des questions méthodologiques des migrations internationales, mais également celle traitant des questions migratoires en général et celles concernant les camerounais en général. Dans la plupart des cas, les documents disponibles sont très anciens et ne rendent pas toujours compte des principaux courants récents, surtout pour un sujet aussi dynamique. Bien plus, il a parfois été observé une absence de concordance de statistiques entre les différentes sources pour une même information : pour une même information, plusieurs chiffres sont avancés.

Il est évident que les comparaisons de certaines caractéristiques des productions de la diaspora avec celle des nationaux auraient apporté un plus quant à la compréhension des investissements réalisés. Malheureusement, l'absence de données n'a pas permis de faire cette analyse.

## **0.8. UN CONTEXTE SCIENTIFIQUE PLUS PROCHE DE L'INTÉGRATION DU MIGRANT DANS SON PAYS D'ACCUEIL QUE DE DÉPART**

Plusieurs travaux ont porté sur les migrations et les productions foncières et immobilières.

### **0.8.1. Travaux portant sur les migrations**

#### **0.8.1.1. L'approche des migrations de retour**

La littérature sur les migrations de retour indique, selon Black et Ammassari (2001), cités par Flahaux M.- L. (2009) que ce chapitre n'a que très peu retenu l'attention. En effet, les aspects liés au départ, au voyage, à l'arrivée, à l'installation et à l'intégration ont été prégnants contrairement aux travaux relatifs à la thématique du retour (Flahaux, 2009). Pour King (1986), cité par Flahaux (2009), ce décalage s'expliquerait par plusieurs facteurs. D'abord, le retour constitue l'aspect du cycle migratoire dont la quantification demeure assez complexe. Ensuite, pendant longtemps, l'analyse des phénomènes migratoires internes s'est appesantie sur les processus d'urbanisation croissante, où les mouvements de population étaient unidirectionnels, soit du milieu rural vers le milieu urbain. Enfin, le cadre de recherche de l'anthropologie traditionnelle a été pendant de longues périodes concentré sur les migrations dans un espace figé et durant une temporalité bien précise, ce qui amenait à considérer ce phénomène comme étant un phénomène essentiellement statique.

Les chercheurs et les acteurs politiques ont montré un intérêt pour la migration de retour dans la moitié des années 1970, peu après la récession économique de 1973. Cet intérêt était consécutif aux mesures qui devaient être prises dans l'optique de favoriser le retour de la main-d'œuvre immigrée en Europe occidentale et de contribuer à leur réintégration dans leur pays d'origine. Par ailleurs, la thématique des migrations de retour connaît dans son itinéraire historique plusieurs trajectoires. La première génération a été beaucoup plus portée sur les facteurs «push» et «pull» de la migration dans le contexte d'industrialisation en Occident. La seconde génération s'est adossée sur le courant structuraliste et les thèmes majeurs étudiés ont porté sur les relations entre zones d'émigration et d'immigration, soit les relations périphérie – centre. Les migrants de retour étaient considérés comme des acteurs inscrits dans ce cadre, qui avaient été déconnectés de leur pays de départ pendant un certain temps et qui éprouvaient des difficultés multiformes pour assurer leur réintégration dans la société au moment du retour. Depuis les années 1990, dans le contexte de la mondialisation, s'est développée la troisième génération. Cette dernière prend pour appui le fait que les zones d'émigration et d'immigration sont liées dans les espaces transnationaux et que les migrants maintiennent des relations avec leur pays d'origine (Black et Ammasari, 2001, citée par Flahaux, 2009). Le débat s'est enrichi de thématiques telles les transferts de ressources matérielles et humaines par rapport au rôle potentiel des retours de migrants, ainsi qu'à l'impact de ce dernier sur le développement des pays de départ.

*a. Les migrations de retour : ampleurs et caractéristiques*

Pour bien comprendre les migrations de retour, il faut procéder non seulement à une connaissance précise de l'ampleur du phénomène et de ses caractéristiques, mais aussi à la compréhension des logiques qui le sous-tendent d'autre part.

- Ampleur

Si dans certains pays d'accueil, les réflexions tendent à considérer la migration comme définitive, Flahaux (2009) ne voit pas les choses sous le même angle. Pour son argumentaire, il cite King (2000) qui affirme dans sa revue de littérature que dans les pays d'origine, l'intention de retour anime quelque fois les migrants dans la phase de planification du départ. Seulement, les migrations de retour ont été peu ou pas suffisamment quantifiées et étudiées, faute de données adéquates. Il cite à cet effet Dumont et Spielvogel (2008) qui estiment qu'à un niveau agrégé, *il n'est par exemple pas possible de connaître la proportion des migrants qui restent dans les pays de l'OCDE par rapport à ceux qui rentrent dans leur pays d'origine.*

Il est tout de même possible de procéder à des estimations à partir de différentes sources dont les données récoltées aux postes frontières des pays de destination et de départ. Aux frontières, on peut par exemple collecter et analyser les données sur les flux d'entrée et de sorties d'étrangers. Ces dernières peuvent ainsi faciliter la compréhension des phénomènes de retour. Cette méthode a permis d'évaluer les sorties d'étrangers des pays de l'OCDE qui représentent entre 20 et 75% du volume des entrées de l'année correspondante, selon les pays.

De l'analyse de l'approche des migrations de retour, il en ressort que les sorties sont tout aussi importante, même s'il n'existe pas de liens entre entrées et sorties, le phénomène ne concernant pas les mêmes personnes.

Flahaux (2009) cite Bocquier (2008) au sujet des sources de données récoltées dans les pays d'origine. A cet effet, l'accent est mis sur l'enquête REMUAO (« Réseau Migrations et Urbanisation en Afrique de l'Ouest ») qui a permis de mesurer les mouvements de sorties des individus aux postes frontières des pays d'Afrique de l'Ouest vers l'Europe ainsi que les mouvements de retour des africains de l'Ouest depuis l'Europe.

- Caractéristiques

La littérature sur les retours de migrants, réalisée à partir des sources disponibles indique les principales variables qui caractérisent les migrations de retour.

Sur la base de ces sources disponibles dans les pays d'arrivée, les données quantitatives varient d'un pays de départ à l'autre. Cette situation peut s'expliquer par le différentiel du niveau de développement. Falhaux (2009) cite Dumont et Spielvogel (2008) pour qui *la mobilité est plus forte entre des pays de même niveau de développement et l'installation plus probable lorsque les différences de revenus sont plus prononcées*. En outre, il cite également Bratsberg et al. (2007) et Nekby (2006). Ces auteurs pensent que les migrants originaires des pays pauvres partent le moins.

En ce qui concerne les pays en développement, les migrants qui reviennent le moins sont ceux installés dans les pays développés. Ceux ayant migré dans les pays voisins ou de même niveau de développement reviennent plus vite.

Au sujet de la durée de la migration, la littérature indique que plus la durée de séjour dans le pays d'accueil augmente, plus la probabilité de quitter ce pays diminue. Certains auteurs expliquent cette situation par la possibilité d'obtenir après plusieurs années de résidence, un titre de séjour de long terme, voire la nationalité du pays d'accueil (Dumont et Spielvogel, 2008, cité par Falhaux (2009)). Bien plus, plus le temps d'absence est long, le capital affectif

et matériel des migrants s'érode, du coup ils ont tendance à ne pas retourner dans leur pays d'origine (Beauchemin, Schoumaker, Henry, 2007, cité par Falhaux (2009)).

Certains auteurs ont également fait usage de l'âge au moment du départ comme étant une variable d'analyse des retours de migrants. Il en ressort que les personnes qui migrent à un âge avancé ont tendance à retourner plus rapidement dans leur pays d'origine que ceux qui sont partis en étant plus jeunes. Dans cet ordre d'idées, Falhaux (2009) cite Dustmann (2003) qui a étudié le cas européen et confirme que « *les individus quittant leur pays d'origine en étant plus âgés ont tendance à rester à l'étranger pour de courtes périodes ; en effet, ils préfèrent vivre dans leur pays d'origine parce que, dans le pays d'accueil, ils éprouvent des problèmes d'ajustement et des difficultés pour acquérir du capital humain spécifique* ».

Une autre variable étudiée qui influence le retour des migrants est le niveau d'éducation. Certains auteurs concluent que les plus instruits, qui ont des compétences valorisables sur n'importe quel marché du travail, procèdent moins aux retours que les moins instruits, dont les possibilités d'intégration sont plus importantes dans leurs pays d'origine (Beauchemin, Schoumaker et Henry, 2007, cité par Falhaux, 2009).

#### *b. La réintégration des migrants dans leurs pays d'origine*

Il a été noté que la littérature n'est pas très prolixe sur la question. Toutefois, l'approche quantitative aborde la question de la réintégration des migrants de retour dans leurs pays d'accueil uniquement sous le prisme de la réinsertion professionnelle. Gaillard (1994), cité par Falhaux (2009), met en relief dans sa revue de littérature plusieurs aspects, dont les soucis de réintégration professionnelle. Il cite à son tour plusieurs auteurs qui soutiennent que la réintégration du migrant à son retour nécessite du temps, lequel peut être long et susciter un nouveau départ (Athukorala, 1990, Arif et Irfan, 1997, Ammassari, 2004). Ils soutiennent également que les difficultés de réintégration professionnelle et la désillusion pendant la recherche d'emploi peut conduire à un déclassement professionnel.

Sur un tout autre plan, la réintégration des migrants de retour dans leur communauté d'origine est étroitement liée aux caractéristiques des individus et à celles de leur migration. Le temps mis à l'extérieur est important et doit être pris en compte dans l'analyse de leur réinsertion. Comme l'affirme Ammassari (2004), cité par Falhaux (2009), « *plus le séjour est long, plus les gains sont importants, et plus la réinsertion s'avère positive, mais si l'absence du migrant dans le pays d'origine est trop longue, les individus éprouvent des difficultés à se réinsérer* ».

En fonction de l'âge du migrant à son retour, la réintégration peut se faire différemment. En effet, certains individus qui rentrent plus jeunes éprouvent parfois des difficultés pour se réinsérer (Carling, 2004, cité par Falhaux, 2009). A ce propos, certains auteurs distinguent les migrants de retour en fonction des circonstances de leurs retours. Ils font la différence entre les retours classiques, les migrants « revenant les mains vides », les migrants intermédiaires et les jeunes diplômés d'une université étrangère.

#### **0.8.1.2. L'approche prenant en compte le couple migration – développement**

Le couple migration – développement a suscité plusieurs débats avec des prises de positions parfois tranchées. On est passé de l'optimisme développementaliste dans les années 1950 et 1960 au pessimisme néo-marxiste au cours des années 1970 et 1980, enfin évolution vers des perspectives plus nuancées et pluralistes dans les années 1990.

##### *a. Des individus aux familles*

La littérature nous renseigne que plusieurs acteurs retiennent l'attention de certaines organisations internationales et autres États pourvoyeurs et récepteurs de main d'œuvre (Kapur, 2005, World Bank, 2006, Faist, 2008 et Haas, 2010, cités par Catarino, 2013). Ces acteurs, qui prennent des appellations soit de migrants transnationaux, de main d'œuvre qualifiée et autre diaspora, sont considérés comme des agents de développement et d'investissement. Il faut noter que selon les auteurs ci-dessus, le débat sur le couple migration – développement a connu des développements au gré des changements de paradigmes dans le domaine des théories sociales en général, et du développement en particulier (Haas, 2010). En effet, entre les années 1950 et 1960, les théories néo-classiques ont présenté les migrants comme agents du développement. Dans la même période, on est passé, sous l'égide des théories structuralistes à des approches pessimistes du développement. Dans les années 1970, ces approches voyaient dans la migration, non seulement une réallocation des ressources, mais une source de sous-développement et d'inégalités. Dans les années 2000, ces approches ont évolué pour présenter le migrant comme fer de lance d'un possible développement. Ces évolutions sont liées d'une part à une préséance politique et économique des approches néolibérales, et d'autre part à un renouveau conceptuel d'inspiration postmoderne.

Hein de Haas (2010) présente certaines de ces évolutions dont les plus pertinentes sont :

- Les théories néoclassiques ont pour fondement la réallocation optimale des ressources entre pays de départ et zones rurales et pays développés et zone industrielles. Il est

admis que de la sorte, les pays de départ évolueront de la tradition à la modernité car cette réallocation des ressources scelle un développement jugé inéluctable. Le niveau d'analyse de ce modèle est l'individu « rationnel » qui recourt à l'acte de migrer. La migration est un moyen pour maximiser ses profits. Les migrants sont perçus comme porteurs d'idées fraîches et modernes, copiées aux pays d'accueil et transférées dans le cadre des retours aux pays d'origine. Avec l'émergence des théories néo marxistes et de la dépendance, la migration, devenue facteur de développement, va se transformer en facteur de sous-développement, avec plusieurs conséquences, dont les inégalités de développement, la fuite des cerveaux, les transferts destinés à la consommation qui à leur tour stimulent les importations et inflation, etc. L'accès est mis sur les aspects macro-structurels des migrations. Le lien migration – développement va connaître de nouvelles avancées en cherchant à concilier les aspects macro et micro, ceci sous l'influence de nouvelles approches et théories, dont la nouvelle économie des migrations (New Economics of Labor Migration, NEM)<sup>14</sup>, l'observation des stratégies de subsistance des foyers (Household Livelihood Strategy) et l'approche transnationale.

- De Haas (2010), cité par Catarino (2013), souligne que La Household Livelihood Strategy est née dans le champ du développement. Cette approche a été développée par les géographes, anthropologues et sociologues. Elle renvoie aux stratégies adossées sur des ressources à la fois économiques et non économiques et développées par les ménages dans l'optique d'affronter les contraintes de l'environnement. Pour De Haas, NEM et Household Livehood Strategy ont des points communs, avec des angles d'approche qui sont inversés. Si la NEM s'oppose aux arguments de l'école néoclassique qui prend appui sur la personne physique interagissant dans un ménage avec d'autres acteurs, la Household Livehood Strategy questionne les arguments développés par les théories néo-marxistes qui font abstraction des capacités des individus à être autonome par rapport aux structures (De Haas, 2010).

*b. De la nature et des aspects positifs des transferts migratoires*

---

<sup>14</sup> La Nouvelle économie des migrations critique l'approche néoclassique et sa focalisation sur les individus en vue d'expliquer le phénomène migratoire en intégrant de nouvelles unités d'analyse : famille, relations de parentèle, communautés » (Portes, 1997 cité par Mezzadra, 2011). Ses postulats épousent ceux de la Nouvelle économie de la famille et sa critique de l'économie orthodoxe : ce ne sont plus les individus qui cherchent à maximiser leurs revenus ou fonction d'utilité mais l'unité familiale perçue comme unité de décision (Ferber et Birnbaum, 1977 ; Borderías et Carrasco, 1994).

Peggy Levitt (1998) cité par Catarino C. (2013) a proposé l'élargissement de la conception des retours des migrants non pas aux seuls aspects productifs, mais également à la dimension immatérielle. Ainsi, on y ajouterait les idées, les comportements, les identités et le capital social mis en œuvre entre pays d'accueil et pays d'origine des migrants (social remittances).

La prise de distance envers l'approche économique du couple migration – développement contribue à la remise en question des caractères productif et improductif des transferts migratoires de nature monétaire. Les travaux de nombreux auteurs (Sørensen, 2005 ; Ramírez, Domínguez et Morais, 2005 ; De Haas, 2010) cités par Catarino (2013) questionnent cette distinction. Pour eux, les sommes affectées dans les domaines sociaux (éducation et santé) et nutritionnel, souvent considérés comme improductives, constituent également des investissements productifs. De la sorte, si les dépenses affectées au secteur social et de nutrition peuvent permettre de satisfaire ces besoins, alors elles participent de la constitution du capital humain et à la tenue du capital économique, et à moyen et long termes, du développement humain (Vertovec, 2004 cité par Parella et Calvacanti, 2006 ; Benería, Deeve, Kabeer, 2012, cité par Catarino, 2013). Ces auteurs estiment que sur les ménages et les pays bénéficiaires, les transferts peuvent avoir des effets de nature diverse. Le tableau ci-après met en exergue les effets positifs ou négatifs des transferts.

**Tableau 3: Effets positifs et négatifs des transferts de fonds**

Effets potentiellement positifs des transferts	Effets potentiellement négatifs des transferts
Apport non négligeable en devises pour le pays	Peuvent créer l'inflation des devises
Contribue à la consommation des ménages et à l'amélioration de l'économie locale	Favorise l'importation des biens de consommation d'origine UE ou USA
Contribue à une meilleure répartition des revenus	Favorise la montée des inégalités sociales
Contribue en ressources additionnelles pour capaciter le système de santé et de soins et le système éducatif	Sous utilisation dans des investissements "productifs"
Contribue à l'amélioration des revenus pour la population	Culture de dépendance et d'une certaine vulnérabilité
Contribue à mettre en place des activités génératrices de revenus	Favorise l'émergence de comportements rentiers
Sont contra-cyclique et plutôt stables	Tendent à diminuer à mesure que le migrant s'enracine dans son pays d'accueil

Source : Liesenborghs A., 2011

Il est important de noter que pour chaque apport positif de transferts de fonds, correspond un effet négatif. Mais globalement, les aspects positifs sont de loin les plus nombreux à impacter le pays d'origine ainsi que les ménages qui en bénéficient. Les appuis numéraires contribuent au développement économique du pays d'origine. Les transferts de fonds ont toutefois des effets économiques difficiles à cerner.

Certains auteurs, faisant face à une vision restreinte du développement, estiment qu'il y a lieu de considérer plutôt une approche basée sur les notions de développement humain, ainsi que de capacités (capabilities). Il s'agit d'une approche développée par l'économiste indien Amartya Sen en 1985. Dans sa revue de littérature, Catarino (2013) cite De Haas (2010). Il en ressort que pour Amartya Sen (1999), les dépenses relevant des domaines de la santé, de l'éducation et du logement concourent au développement dans la mesure où elles permettent d'accroître le bien-être et la liberté de choix des individus (cité par De Haas, 2010). Beneria (2010), cité par Catarino (2013), estime que cette approche a contribué à une meilleure compréhension du couple migration – développement.

Vu sous un autre angle, la diaspora peut représenter un « brain drain »<sup>15</sup>, au lieu d'être considéré comme un phénomène « brain drain ». Si elle est présentée comme une perte en ressources humaines sur le plan national, c'est tout le contraire car elle constitue plutôt un atout dans les pays tels que l'Inde, la Chine ou les Philippines. Groot et Gibbons (2007) ont travaillé sur la diaspora comme creuset de ressources mobilisables, à partir de l'exemple des diasporas résidant aux Pays-Bas. Ils sont parvenus aux résultats selon lesquels la migration comporte des impacts positifs tant pour les pays d'accueil que pour les pays d'origine. Pour eux, les diasporas peuvent être considérées comme des agents de développement (ibid).

### **0.8.1.3. L'approche basée sur les politiques de gestion migratoire**

Les politiques migratoires participent fondamentalement de l'arsenal de gouvernementalité néolibérale. Sur la base d'une approche coûts/bénéfices, les migrants sont classés selon leur utilité/inutilité économique ou autre (Magliano et Domenech, 2008). Les politiques migratoires évoquées vont de pair avec les politiques économiques. Ces derniers mettent l'accent sur la responsabilisation des individus et par ricochet sur les politiques de l'emploi, les politiques sécuritaires, la lutte contre le terrorisme. Le contexte est marqué par la politique de la « migration choisie »<sup>16</sup>, la migration sélectionnée, etc. La mobilité des personnes répond alors à plusieurs préoccupations : les besoins d'emplois qualifiés.

La gestion des migrations fait l'objet de promotion soutenue suite à un ensemble d'événements et rencontres (Commission mondiale sur les migrations internationales, 2003,

---

<sup>15</sup> Hugues Séraphin, Bénédicte Paul « La diaspora : un levier pour le développement du tourisme en Haïti », Mondes du tourisme, 2016/11.

<sup>16</sup> Sont notamment jugés inutiles les demandeurs d'asile, considérés comme de « faux migrants économiques » ou des menaces à l'ordre public et à la sécurité nationale (Freedman 2008).

Forum global sur les migrations et le développement, 2007) au cours desquels l'accent est mis sur le lien entre migration et développement. Ce discours est notamment amplifié par l'Union Européenne. De cette promotion naît un compromis entre pays émetteurs et récepteurs de main d'œuvre, la migration circulaire. Il en résulte un modèle gagnant-gagnant, véritable instrument au service du couple migration-développement (Newland, 2009 ; Basok et Piper, 2012). Entre autres retombées, les Etats récepteurs bénéficient d'une main d'œuvre flexible, alternative aux migrations qu'elles soient permanentes ou illégales. Quant aux pays émetteurs, les retombées s'évaluent en termes de baisse de pression sur le marché du travail, transferts des migrants et transferts de compétences. Pour les pays émetteurs, l'enjeu consiste également à accroître l'accès de leurs migrants aux marchés du travail des pays industrialisés et les plus nantis (Newland, 2009). L'intérêt pour le gain de compétences (brain gain), l'idée de l'importance des transferts migratoires sociaux (social remittances) comme principal canal de transferts immatériels devant contribuer à l'amélioration des conditions de vie des populations sont comptabilisés au même titre que les retombées positives de la migration. Les nouvelles idées diffusées sont susceptibles d'améliorer les transferts monétaires et la circulation des savoirs dans les pays de départ. Ce processus contribue au contrôle des mouvements migratoires. L'enjeu est celui de réduire les flux migratoires. Les retours matériels et immatériels des migrants contribuent au développement qui agira lui aussi sur les migrations<sup>17</sup>. Si on s'en tient aux attentes des migrants, promouvoir la migration circulaire viendrait plutôt maximiser leurs choix individuels tout en minimisant les risques et en leur donnant l'opportunité d'avoir des revenus plus importants dans leurs pays d'accueil et surtout en minimisant les charges dans leurs pays d'origine comme par exemple éduquer les enfants à moindre coût, etc. (Newland 2009)<sup>18</sup>.

Ce qui transparaît dans l'aspect sécuritaire des politiques de gestion des migrations est le caractère dangereux des migrants. Ces derniers sont considérés comme une menace et pour D. Bigo (1998), ils sont stigmatisés par les hommes politiques qui craignent justement de perdre le contrôle du jeu politique. Par ailleurs, la gestion des migrations constitue un problème de gouvernance mondiale et c'est à juste titre qu'elle a été inscrite en 2003 dans l'agenda mondiale de la gouvernance, avec la mise en place de la Commission mondiale sur les migrations internationales (Munck, 2008). Mais seulement, on relève que dans l'élaboration

---

<sup>17</sup> Un rapport de la Banque mondiale (World Bank 2006) souligne encore une réduction des tensions sociales dans les pays récepteurs de main-d'œuvre liée à la présence d'immigrés ainsi qu'une limitation des dépenses publiques, les migrants bénéficiant d'un emploi et ne procédant pas au regroupement familial ainsi qu'un moindre effet du « brain drain » (« drainage des cerveaux »).

<sup>18</sup> Adoptant une approche en termes de capacités (« capabilities »), l'auteure pose que seule la migration circulaire choisie permet aux individus de les accroître.

des politiques migratoires et d'admission des migrants, chaque Etat reste souverain dans la définition des différentes modalités, ce qui leur permet de ne prendre en compte que leurs enjeux économiques et sécuritaires (Munck, 2008 ; Betts, 2008). Cette situation s'explique d'une part par l'absence d'un cadre réglementaire régulant les flux migratoires au niveau international et d'autre part, par l'absence d'un cadre institutionnel de gestion des migrations<sup>19</sup>. En dehors des aspects économique et sécuritaire de la gouvernance mondiale des flux migratoires, un autre facteur non moins important reste la défense des droits humains. Sauf que l'expansion des marchés demeure un objectif qui prime sur les droits des migrants (Basok et Piper, 2012).

Plusieurs institutions et organisations de la société civile sont actives dans cette gouvernance mondiale des flux migratoires. Ainsi, les actions de ces dernières, ainsi que leurs interactions doivent contribuer à renforcer les droits des migrants, leur sécurité et plus globalement leur développement. Ces institutions et organisations sont marquées par un dynamisme qui ne se limite pas seulement aux cadres nationaux. Bien plus, leurs intérêts sont parfois divergents (Betts, 2008). Les différents discours de cette gouvernance mondiale des migrations présentent le migrants plutôt comme une menace, ce qui tend à porter atteinte à l'identité culturelle des pays de départ (Ronaldo Munck (2008). Aspect nouveau, de la construction néo-libérale voyant les immigrés être classifiés selon leur utilité, disent Magliano et Domenech (2008), de l'immigré/problème, on est en effet (aussi) passé à l'immigré vulnérable, également présenté comme une opportunité pour le développement.

## **0.8.2. Travaux portant sur les productions foncières et immobilières**

Tout comme la migration, l'habitat a constitué un champ de recherche et ce sous plusieurs prismes.

### **0.8.2.1. L'approche basée sur l'interaction de la scène foncière avec les autres scènes ou l'absence d'autonomie sur la scène foncière et immobilière**

La littérature existante sur les pratiques foncières et immobilières met en exergue le fait que, les rapports fonciers et immobiliers, parce qu'ils sont des rapports sociaux, permettent de saisir les mutations dans une localité. Toutefois, ils ne sont pas les seuls moyens d'expression de celles-ci dans la mesure où les acteurs évoluent sur des scènes autres que la scène foncière et immobilière. Certains auteurs estiment que le foncier et l'immobilier ne constituent que

---

<sup>19</sup> L'IOM n'a pas mandat des Nations-Unies (Betts, 2008).

l'un des champs dans lesquels les acteurs déploient leurs activités. L'intervention des acteurs dans le processus de production foncière et immobilière n'est que conjoncturelle et s'inscrit dans une stratégie globale (Durand-Lasserve, 1984, Mohamadou S., 2004).

Les acteurs interviennent simultanément sur plusieurs scènes et ces interventions sur des scènes différentes concourent à la réalisation d'un objectif global. La scène foncière et immobilière est connectée aux autres scènes. Et les actions entreprises par un acteur sur une autre scène peuvent avoir des prolongements sur cette scène et réciproquement. Certains auteurs insistent d'ailleurs sur la relation organique entre les différentes sphères dans lesquelles évoluent les acteurs (Tribillon, 1984, Mohamadou S., 2004).

#### **0.8.2.2. L'approche prenant en compte les pratiques d'acteurs**

Cette approche met un accent sur l'existence de filières légales et illégales qui sont mobilisées dans les pratiques foncières et immobilières. Dans cette perspective, il est parfois utopique d'établir une limite entre les filières légales et illégales (Mohamadou S., 2004). En effet, les acteurs intervenants sur la scène foncière réagissent par rapport à des opportunités. Certains auteurs évoquent le caractère stratégique qui suppose de la part des acteurs des analyses de situation économique et la recherche d'adaptations optimales. Il s'agit de réagir ponctuellement face à une situation et d'en tirer le maximum de profit. Et cette réaction parfois commande le recours à des moyens légaux ou non, pourvu que l'acteur exploite à sa faveur l'opportunité qui s'offre à lui (Le Bris, Osmont, Sinou, 1985).

Dans la même lancée, il est clairement montré que les acteurs qui sont chargés de veiller à l'application des lois et règlements peuvent enfreindre celles-ci pour atteindre des objectifs précis (Piermay, 1986). Ces opportunités auxquelles sont confrontés les acteurs peuvent pousser ces derniers à agir de façon déterminée, c'est-à-dire de façon légale ou illégale, ouverte ou pas. En effet, un acteur peut passer d'un cadre formel d'intervention à celui informel.

Dès lors qu'il est établi que l'acteur réagit de façon circonstanciée, l'idée de son cloisonnement à l'intérieur d'une filière ne peut rendre compte de la réalité. Le recours à la filière comme moyen de repérage et de typologie des acteurs est inséparable d'une conception ancienne des pratiques foncières et immobilières (Bertrand, 1994). A ce sujet, certains auteurs développent la thèse d'un *dualisme foncier*, posant ainsi la question foncière en deux langages hermétiques du droit. Et il est apparu de certaines études que les conceptions foncières autochtones des habitants et les conceptions foncières étatiques étaient dans une large mesure convergente (Hesseling, 1992).

### **0.8.2.3. L'approche du métissage des pratiques foncières et immobilières**

La convergence des conceptions foncières a amené certains auteurs à parler de gestion foncière métissée ou de modèles syncrétiques (Hesseling, 1986, Bertrand, 1990). En effet, celles-ci évoluent à l'intérieur d'interfaces qui expliquent le caractère hybride des pratiques foncières et immobilières. Ce caractère hybride, métissé des pratiques foncières et immobilières découlerait donc probablement d'un processus d'emprunt à des répertoires divers (Le Roy, 1987). Cet emprunt serait actif, donc conscient. Actif car l'acteur cherche à élaborer une stratégie orientée vers la réalisation d'un objectif sur la scène foncière. Il est aussi conscient car il sélectionne certains éléments au niveau des répertoires. L'acteur déploie des moyens et des ressources pour atteindre cet objectif. L'acteur opère un tri ou une sélection parmi un nombre important de matériaux et procède parfois à la combinaison des éléments parfois antagoniques (Swidler, 1995). Cependant, il ne faudrait pas généraliser ce comportement conscient de l'acteur. Certaines études mettent en évidence un emprunt inconscient de l'acteur à divers registres (Hesseling, 1986).

De ce qui précède quant au contexte scientifique, la question de la migration constitue un enjeu important dans un contexte de croissance corrélative du chômage dans le Nord et de la pauvreté dans nombre de pays du Sud. Dans cette perspective, le problème de la migration devient universel et mérite une étude globale et approfondie intégrant toutes les dimensions, économique, sociale et culturelle tout en prenant en considération les spécificités propres aux parties en présence. L'importance de la question est à la hauteur de l'abondance des travaux la concernant. Cependant, la quasi-totalité de ces derniers s'intéresse et insiste sur l'immigration en tant que flux de main-d'œuvre et sur les conditions sociales des immigrés.

Ce constat de polarisation des études relatives à l'immigration milite pour une orientation de la recherche vers d'autres aspects qui sont aussi importants que la situation sociale et qui sont, soit peu explorés, soit totalement relégués au second plan. De fait, si l'intégration du migrant dans son milieu d'accueil a été étudiée à plusieurs échelles, il n'en est pas de même de son intégration dans son pays d'origine. L'habitat est un des indicateurs de cette intégration dans son pays d'origine. La production foncière et immobilière des migrants dans leurs régions d'origine est actuellement insuffisamment étudiée, en particulier en ce qui concerne notre population cible dans la ville de Yaoundé. La rareté d'études sur la production immobilière des migrants au Cameroun en général, et dans la ville de Yaoundé en particulier, et l'actualité de la problématique témoignent de l'intérêt de la thèse.

## 0.9. CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE

### 0.9.1. Définition des concepts

Afin de mettre en évidence le fait géographique étudié, nous avons mis l'accent sur les termes et concepts suivants : diaspora, migrations internationales, territoire, acteur et habitat.

#### 0.9.1.1. Définition des migrations internationales

La Migration internationale est définie comme « *le mouvement de personnes qui quittent leur pays d'origine ou de résidence habituelle pour s'établir de manière permanente ou temporaire dans un autre pays. Une frontière internationale est par conséquent franchie* » (OIM, 2007).

Définie aussi simplement, la migration internationale n'en est pas moins complexe. De fait, la migration internationale qui se fait dans les pays transfrontaliers du pays d'origine n'a pas les mêmes implications et n'occasionne pas les mêmes coûts que celle qui se fait dans des pays plus lointains (Ba, Cheikh, 1996). Il s'agit donc de distinguer entre la migration internationale sud-sud<sup>20</sup> et sud-nord<sup>21</sup>; et pour les migrations Sud-Sud, entre les migrations transfrontalières et les autres.

D'après l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM), il existe plusieurs typologies pour catégoriser le phénomène migratoire. De nombreuses tentatives de conceptualisation des migrations internationales ont prospéré avec une pluralité d'approches : géographique, démographique, sociologique, politique, juridique ou pluridisciplinaire. Sassen-Koob (1981)<sup>22</sup> distingue la migration politique de la migration économique. Ethier (1986)<sup>23</sup> distingue la migration temporaire de la migration permanente, la migration de travail qualifié de la migration de travail non qualifié, et aussi, la migration légale de la migration illégale. Dans le même ordre d'idée, on peut noter la migration circulaire que la Commission Européenne (2007) définit comme étant une forme de migration gérée de façon à favoriser un certain degré de mobilité légale, dans les deux sens, entre deux pays.

---

<sup>20</sup> La migration sud-sud concerne les mouvements migratoires qui se font des pays du Sud vers les pays du sud. Dans le cas précis de l'Afrique, ce sont les migrations qui se font entre pays africains. Lorsque celle-ci se fait entre deux pays limitrophes par des populations qui habitent dans les zones frontalières, on parle de migrations transfrontalières.

<sup>21</sup> La migration sud-nord concerne les mouvements migratoires qui se font des pays du sud vers les pays développés du Nord. A titre d'exemple, la migration du Cameroun vers la France est considérée comme étant une migration Sud-Nord.

<sup>22</sup> Sassen-Koob, S., 1981, Towards a conceptualization of immigrants labor, Social Problems, New-York, vol. XIX, n°1, pp. 65-85

<sup>23</sup> Ethier, W.J., 1986, Illegal immigration: The host-country problem, The American economic review.

La migration internationale est par essence dynamique. Animée par des mouvements entre plusieurs pays, elle s'accommode par conséquent des ruptures fortes liées aux différences linguistiques, politiques, ethniques et aux discontinuités géographiques (Mansour Tall, 2010). Toute cette circulation se meut dans un espace qui transcende les frontières politiques, couvre un champ migratoire de plus en plus vaste et est animée par des réseaux divers.

Mais, une définition de la migration internationale ne prenant en compte que la notion de frontière et de nationalité s'avère incomplète. Le premier terme (frontière) a des aspects d'artificialité et le second (nationalité) d'ambivalence. La nationalité s'acquiert et se transmet par un ensemble de règles différentes selon les pays : droit de sol, droit de sang, droit mixte. En reprenant Mansour Tall (2010), on peut définir la migration internationale comme le fait d'entrer volontairement dans un pays étranger pour y rester une période supérieure à celle des vacances, d'un stage, des études, de la durée des soins médicaux, avec la volonté et l'intention d'améliorer son niveau de vie par le travail. Toute restrictive qu'elle parait, cette définition permet au moins de préciser le migrant dont il est question. La difficulté de définir les migrations internationales est liée au fait qu'elles s'inscrivent dans un schéma complexe et dynamique. Elles se développent à travers des réseaux où s'enchevêtrent, dans une remise en cause perpétuelle, le légal et le clandestin, l'éphémère et le durable, le voisinage proche et le transnational.

Les migrations internationales suscitent une attention de plus en plus soutenue des gouvernements car elles soulèvent à la fois des problèmes de politique intérieure et mettent en jeu les relations diplomatiques entre les pays d'origine et d'accueil. Les conséquences de ces migrations sont nombreuses. Elles portent principalement sur l'emploi. En effet, les travailleurs étrangers représentent une part substantielle de la population active. La migration internationale constitue aussi pour les pays de départ une solution à court terme et un remède rapide au chômage et au sous-emploi. Cependant, cette migration internationale a aussi des effets pervers, car elle peut priver le pays d'origine d'une partie de ses cadres et techniciens qui sont attirés par des salaires plus élevés offerts dans les pays d'accueil. Si ce phénomène est en voie de résorption pour les cadres et les professions libérales, il demeure bien souvent actuel pour les catégories intermédiaires de techniciens. Les effets induits des migrations internationales peuvent entraîner d'autres courants.

Le principal avantage pour les pays d'accueil réside dans la souplesse d'adaptation de l'offre de travail à la conjoncture économique. La principale répercussion des migrations pour les pays d'origine, concerne le rapatriement des salaires. Les envois de fonds des migrants

représentent des sommes considérables pour l'économie du pays. Le potentiel des migrations internationales est extrêmement important et il subsistera tant qu'existera une disparité des niveaux de développement entre les diverses régions du monde.

Dans le cadre de cette thèse, la définition de la migration internationale que nous adoptons est celle qui veut que la migration internationale concerne le mouvement d'individus où il y a franchissement des frontières internationales.

**Tableau 4: Résumé du schéma conceptuel des migrations internationales**

Concept	Dimension	Composantes	Indicateurs
Migrations internationales	Anthropologique	Représentation	Etat des rapports aux autres
	Technique	Séjour prolongé	Distance parcourue
			Durée de déplacement
		Lieu de résidence	
		Déplacement temporaire	Nombre de déplacements
	Economique	Envois de fonds	Taux de remise de fonds
Rythme des transferts			

Source : Nkenné, 2014.

#### 0.9.1.2. Définition de la diaspora

Le dictionnaire français Larousse définit la diaspora comme étant la dispersion d'un peuple, d'une ethnie à travers le monde. L'équipe Perspective Monde de l'Université de Sherbrooke parle plutôt de dispersion d'une partie d'une population au-delà de ses frontières nationales. Cette équipe de recherche estime que la condition pour les communautés d'expatriés de constituer une diaspora est qu'elles doivent conserver des liens avec le pays d'origine, ou des habitudes et autres pratiques propres au pays.

La plupart des auteurs rappellent l'origine grecque du terme et son emploi séculaire associé à l'histoire juive. En effet, Ma Mung (2012) par exemple revient sur la question fondamentale des origines fondatrices des diasporas<sup>24</sup>. Pour exister, la diaspora doit avoir une idée de l'origine de sa naissance. La création de l'imaginaire de l'origine est primordiale. On s'aperçoit qu'il y a un maintien des traditions (alimentation, décoration, fêtes) dans les foyers des individus de la diaspora dans le but d'être rattachés à une identité ethnique. (Ma Mung, 2012).

Dans sa fréquente utilisation aujourd'hui, le terme a tendance à renvoyer à toute forme de migration internationale. Cette tendance s'observe également en sciences sociales

<sup>24</sup> Ma Mung, 2012. Continuité temporelle, contiguïté spatiale et création d'un monde-propre, L'espace géographique, p. 352-368

contemporaines et l'on s'accorde sur le fait que l'emploi du terme ne doit plus être réservé aux diasporas « classiques » que sont les diasporas juive, arménienne et grecque.

Chivallon (2006) retient la notion de diaspora comme un grand analyseur, un « décrypteur de l'expérience noire des Amériques ». Elle part du constat que, si vastes et diverses soient-ils, ces ensembles culturels issus de la traite transatlantique et de l'esclavage répondent de la définition du concept de diaspora dans son acception tant classique (partage d'un destin historique au-delà de la réalité de la dispersion) que contemporaine (métissage culturel et hybridité des peuples).

En donnant une définition large de la notion de diaspora, (Chivallon, 2006), elle voudrait caractériser les peuples de la diaspora qui maintiennent des liens avec leur terre d'origine. Les diasporas sont devenues de nos jours un objet d'études et plusieurs définitions se dégagent. Les grands types de définitions qui existent sont :

- Le courant descriptif qui postule que toute migration d'une certaine importance crée une diaspora (Gottman, 1996 ; Cohen, 1997) ou au contraire les individus s'identifiant comme membres d'une diaspora, doivent dépasser en nombre ceux restés sur le territoire d'origine (Lacoste, 1989) ;
- Le courant de l'intensité des liens (culturels, économiques, sociaux, matrimoniaux, politiques, etc.) entre populations diasporisées, y compris dans plusieurs Etats d'accueil, ainsi qu'entre diasporisés et population demeurée sur le territoire d'origine.

En Afrique, on distingue deux diasporas : l'ancienne et la nouvelle diaspora. L'ancienne étant la diaspora africaine produite par le commerce atlantique d'esclaves, ce que certains auteurs appellent la diaspora traumatique. La nouvelle diaspora est composée d'Africains qui sont partis d'Afrique après la deuxième guerre mondiale ou même vers la fin de la période postcoloniale pour s'installer dans les pays du Nord, et ceux partis récemment.

De ce qui précède, la diaspora camerounaise sera considérée dans le cadre de la présente étude comme l'ensemble des migrants internationaux camerounais qui se sont installés pour une longue période, voire de manière permanente dans plusieurs territoires de destination et continuant de garder des liens forts de nature diverse avec le Cameroun. Ces derniers ont la volonté d'apporter leur contribution au développement de la patrie en mobilisant les ressources générées dans leurs pays d'accueil pour la mise en œuvre de projets productifs. Sans être exhaustif, elle est constituée de :

- Les anciens et fils de l'exode (Camerounais partis depuis longtemps à l'étranger pour une raison historique ou pour une autre) ;
- Les exilés politiques et autres compatriotes qui ont eu des griefs contre les différents régimes au pouvoir ;
- Certains Camerounais ayant choisi de vivre de l'arnaque et de l'escroquerie ;
- Les victimes des difficultés de l'existence au Cameroun, qui vont chercher à l'extérieur de meilleures conditions de vie ;
- Les Camerounais ayant choisi une activité précise, soit de footballeur, soit de musicien, etc. ;
- Les intellectuels ayant choisi de partir du Cameroun afin de bénéficier d'un meilleur épanouissement intellectuel ;
- Celles qui sont parties pour alimenter l'industrie du plaisir...

**Tableau 5 : Résumé du concept et conceptualisation de diaspora**

Concept	Dimension	Composantes	Indicateurs
Diaspora	Primaire / classique	Liens avec le pays de départ	Liens forts / faibles
		Réseaux diasporiques	Type de réseaux
			Nature et direction de contacts
	Secondaire / économique	Diaspora émergente	Réseaux individuel / collectif
		Commerce / affaire	Taux de remise de fond
		Travail / service	Effet des transferts
		Représentation	Intentionnalité / non intentionnalité d'investissement

Source : Nkenné J.M, 2014.

### 0.9.1.3. Le concept de territoire : un concept polysémique

Pour définir le concept de territoire, il faut prendre en compte plusieurs entrées. Tout d'abord, certains auteurs ont assimilé le territoire à l'espace (Maigrot, 1999, Brunet et al., 1993, Fremont, 1976, Pumain et Saint Julien, 1997). Les modes d'appropriation de l'espace constituent le socle de l'entrée par l'espace. En effet, le mode d'appropriation renvoie à l'usage qui est fait du territoire, lequel est strictement délimité. Pour P. et G. Pinchemel, le rôle de l'Etat est toujours prégnant dans la construction d'un territoire. En effet, l'Etat contrôle et exerce une autorité et une compétence sur le territoire en question. Les limites du territoire définissent le champ d'application du pouvoir de l'Etat (Pinchemel et al., 1997).

Toutefois, le territoire présente des caractères à la fois matérielle et symbolique ou idéale. Le caractère matériel se réfère à l'espace géographique qui est lui-même un sous-système du territoire. Le caractère symbolique se réfère aux systèmes de représentations. L'appropriation que font les sociétés de leurs territoires est guidée par ces systèmes de représentations. Cette entrée corrobore avec l'idée de G. Di Méo selon laquelle « le territoire est souvent abstrait, idéal, vécu et ressenti plus que visuellement repéré » (Di Méo, 1998). Cette deuxième entrée porte sur les processus d'organisation territoriale. C. Raffestin suggère que ces processus doivent s'analyser à deux niveaux qui sont :

- Au niveau de l'action des sociétés : ici intervient l'espace géographique ;
- Au niveau des représentations : ici intervient les différents filtres utilisés dans la perception d'un territoire (le vécu, le perçu, etc.).

En dehors des deux premières entrées, l'espace géographique et les représentations, la troisième fait référence aux acteurs qui font le territoire. Debarbieux (1999) estime que ces derniers produisent des interrelations qui aboutissent à l'aménagement du territoire. A ce propos, il souligne que « *le monde est institué par les individus en fonction de leurs actions et de leurs intentions* » (Debarbieux, 1999).

On note que ces trois entrées du territoire (espace géographique, représentations et acteurs) sont en fait des sous-systèmes en interrelations. Ce sont :

- L'espace géographique : cet espace est approprié et aménagé par l'homme. En son sein, apparaissent des interactions multiformes ;
- Le système de représentations : il est constitué d'un ensemble de filtres, lesquels ont une influence dans la prise de décision des acteurs et lors des choix des individus ;
- Les acteurs : ces derniers agissent sur l'espace géographique avec l'influence des filtres et en fonction de plusieurs autres paramètres.

A travers la deuxième entrée, on peut retenir que le territoire est un espace approprié par des acteurs et agi. L'ensemble des acteurs en interrelations assurent la gestion du territoire à travers des actions qui concourent à maintenir la stabilité du système. R. Brunet (2001) parle de l'appropriation et de l'exploitation dans de meilleures conditions et de manière cohérente.

Dans cette perspective, pour mieux appréhender les processus dans un espace géographique, il faut y voir le jeu spatialisé des acteurs. La répartition des objets (habitat, maillage, treillage, travail spatialisé, population) résulte donc des multiples activités des acteurs (habiter, échanger, exploiter, s'approprier). Pour R. Brunet, l'habitat n'a de sens qu'à partir du moment

où il est mis en exploitation par un acteur, sinon il restera au stade d'un objet. Les stratégies résidentielles ne sont mieux comprises que parce que l'habitat est habité. L'acte d'habiter peut prendre un double sens. D'abord le choix qui précède le résultat. Il s'agit ensuite d'un résultat, on observera alors les caractéristiques de l'habitant comme un objet.

Dans le présent travail, le territoire sera perçu comme l'espace géographique aménagé par les membres de la diaspora camerounaise en vue de la production de l'habitat. Le territoire du migrant camerounais est un espace vécu et non de vie. En effet, ce dernier marque sa présence physique à procuration car il pratique un autre territoire, celui de son pays d'accueil.

**Tableau 6 : Résumé du concept et conceptualisation de territoire**

Concept	Dimension	Composantes	Indicateurs
Territoire	Espace géographique	Appropriation	Nombre de production des acteurs publics
			Nombre de production des acteurs privés
		Administration	Textes réglementaires
			Nombre de titres de propriété délivrés
		Aménagement	Nombre de parcelles aménagées
			Taux de réalisation des aménagements
	Représentation	Matérielle	Nombre d'investissements productifs
			Taux de réalisation dans l'habitat
		Symbolique/idéelle /abstrait/vécu	Logement et service (Socio résidentielle)
			Services (socioéconomique)
	Acteurs	Conflits	Nombre de conflits fonciers résolus
			Nombre de conflits fonciers non résolus
Coopération		Réalisations en coopération conflictuelle	
		Réalisations en cohabitation dominante	

Source : Nkenné J.M., 2014

#### 0.9.1.4. Le concept d'acteur

Un acteur est un individu, un groupe ou une institution à qui un rôle est assigné ou qu'il exerce de fait. En sociologie et en sciences politiques, celui qui agit est un acteur. M. Grawitz (1993) à cet effet parle d'artiste jouant un rôle. L'action est donc une activité humaine composée d'une suite de comportements inspirés par des motivations et orientés vers des buts.

Certains auteurs se sont interrogés quant à savoir si le concept d'acteur avait la même signification en géographie qu'en sociologie (Gumuchian, Grasset, Lajarge, Roux, 2003). Les réponses penchent pour le concept d'acteur territorialisé (Berthelot, 1996). Cette définition est tout de même problématique dans la mesure où, lorsqu'on traite des rapports entre territoires et action volontaire, la notion d'acteur renvoie à l'individu doté d'intentionnalité. Or si on s'intéresse aux motivations de l'action, les analyses et les résultats

peuvent varier. G. Di Méo (2005) fait une différence entre agent et acteur. Celle-ci est établie selon la taille de ce sur quoi porte l'acte.

R. Boudon (1973) a proposé une modélisation des choix d'orientation s'inscrivant dans le courant de l'acteur social. Celle-ci relève du paradigme de l'individualisme méthodologique, c'est-à-dire d'un cadre théorique d'ensemble selon lequel, pour rendre compte d'un phénomène social, il convient de le comprendre comme le produit de l'agrégation de comportements individuels qu'il convient d'expliquer d'abord. Dans cette perspective, les actions individuelles s'expliquent en termes de stratégies rationnelles : il s'agit pour l'acteur d'atteindre un résultat qui lui importe. On considère cependant généralement - avec M. Crozier et Erhard Friedberg (1977) inspirés par les conceptions de James Gardner March et Herbert Alexander Simon - que la rationalité de cet acteur est limitée. Par-là, il faut entendre qu'il ne cherche pas la solution optimale, mais choisit la première qu'il estime correspondre à un seuil minimal de satisfaction.

Houghon (2003), reprenant les travaux de Perroux et Hirschmann, montre qu'il y a une convergence de vues quant au rôle des acteurs dans le processus de développement. Tous pensent que les acteurs sont dotés de pouvoirs inégaux qui se traduisent par des conflits et des coopérations entre « unités actives ». Ces unités représentent des groupes ou organisations rivaux qui peuvent collaborer et se combattre suivant les intérêts du moment. Dans les villes du Sud, les acteurs se combattent autour de l'appropriation de l'espace dans un contexte de spéculation foncière due à l'accroissement de la population, avec des stratégies et des logiques de destruction et de reconstruction. L'objectif est d'écarter les rivaux dans la prise de décisions et la récupération des résultats. Chaque acteur se caractérise par la dimension de ses relations dans la haute sphère des institutions publiques ou privées, par le champ des expériences qu'il a vécues dans le passé, et par le champ de ses possibilités et de son pouvoir à influencer l'ordre des événements. Perroux (1973) définit le pouvoir d'un acteur comme la capacité de celui-ci à exercer une contrainte sur les choses et sur autrui. Chaque acteur, engagé dans le développement local s'efforce à modifier son environnement et à l'adapter à son programme, alors qu'il faut adapter son programme à son environnement.

Pour Vandenberghe (1998), on peut distinguer « les micro-acteurs des macro et des méga-acteurs » de la société.

On peut privilégier deux types d'approche : fonctionnelle et politique. Dans les modalités, il y a donc toujours à un moment ou un autre une appropriation politique. L'approche

fonctionnelle qui stipule que l'espace se crée par le jeu des acteurs économiques principalement, par le biais des particularités de cet espace. L'approche politique quant à elle voudrait que l'espace soit un cadre qui s'organise pour permettre à chaque groupe de participer au sens politique du terme (modalités mises en place pour un espace de démocratie participative).

Dans la ville de Yaoundé, il existe une multitude d'acteurs qui participent à la production immobilière. Ce sont les acteurs institutionnels (MAETUR, CFC, CUY, MINDCAF, etc.) et les acteurs privés (Eglises, communautés et particuliers). Chacun de ces acteurs se caractérise par le champ de ses possibilités et son pouvoir à exercer sur l'espace. Chacun s'engage dans la production de l'habitat avec des objectifs complémentaires. Tandis que les uns sont à la recherche d'un abri, les autres œuvrent pour le respect des normes d'urbanisme et un autre groupe pour le goût du lucre. Ceci aboutit au modelage du paysage urbain et donc de sa morphologie. Cette action est orientée non seulement par le niveau socioéconomique de la population, mais aussi par le degré de représentation à travers les perceptions qui découlent de la culture des habitants.

La logique d'un acteur met en exergue les actions ou les réalisations de ce dernier en rapport avec sa représentation de l'espace et ses moyens. A Yaoundé, la logique des acteurs privés se définit à partir des caractéristiques individuelles des populations, à travers leur niveau de vie, leur profession, leur niveau de revenus, leur origine ethnique ... La logique des pouvoirs publics, quant à elle, est définie par les outils d'aménagement, à travers les lois et règlements.

La diaspora camerounaise émerge aujourd'hui comme un nouvel acteur de cette production. Quelle relation entretient-elle avec les autres acteurs ? Dans le cadre de la présente étude, l'acteur diaspora marque l'appropriation de l'espace urbain de Yaoundé par la production foncière et immobilière.

**Tableau 7 : Résumé du concept et conceptualisation d'acteur**

Concept	Dimensions	Composantes	Indicateurs
Acteur	Opérationnelle	Entrepreneurs/Ouvriers	Taux de réalisation
		Collaboration	Taux de réussite
	Economique	Fournisseurs	Taux d'inflation des matériaux
		Conflit	Taux d'échec des réalisations

Source : Nkenné J.M., 2014

### 0.9.1.5. Le concept d'habitat

Pierre George (1970) définit l'habitat comme le résultat d'un ou de plusieurs processus d'occupation du sol qu'exprime le mot peuplement. Cette définition fait intervenir les étapes de la production de l'espace depuis l'accession du sol jusqu'à la construction des logements en passant par leur équipement.

Le thème de l'habitat est majeur en géographie. En effet, dans cette discipline, cette expression va bien au-delà de celle de maison ou de logement. Elle intègre la répartition spatiale des habitations, le paysage, les espaces urbains, la population et son genre de vie. Pour la géographie, l'habitat est un facteur de la culture matérielle, l'expression des mentalités des habitants et de leur rapport à leur milieu de vie. En géographie humaine, l'habitat se définit comme le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement<sup>25</sup>.

Dans la plupart des cas, l'habitat renvoie au « lieu où l'on habite, le domicile, la demeure, le logement<sup>26</sup> ». Seulement, définir l'habitat ainsi revient à ignorer certains de ses aspects. En effet, il comprend beaucoup plus que le logement. Il englobe l'aire de fréquentation d'un individu, ses espaces de circulation, de travail, de prise de repas, de loisir et même de repos. Vu sous cet angle, l'habitat intègre également l'urbanisation, l'architecture et l'aménagement du territoire.

Pour le MINDUH (2008), l'habitat est un espace de vie qui se compose notamment des habitations, des équipements collectifs (marché, centre de santé, écoles, services publics...), des infrastructures (voiries, fontaines publiques, jardins publics, aires de loisirs, espaces de jeux et monuments publics...), et les réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, informatique...)<sup>27</sup>.

Dans le manuel d'urbanisme en pays tropical, l'habitat est défini comme intégrant à la fois des objets utiles, communautaires et privés, un cadre de vie harmonieux de développement naturel de la vie des individus, un cadre favorisant le développement des espérances individuelles et collectives<sup>28</sup>. Sur la base de cette définition, on peut retenir deux éléments primordiaux, dont les composantes et les exigences de l'habitat. On peut retenir comme composante le logement, les équipements collectifs et les voiries et réseaux divers (VRD).

---

<sup>25</sup> [http://fr.wikipedia.org/wiki/G%C3%A9ographie\\_humaine](http://fr.wikipedia.org/wiki/G%C3%A9ographie_humaine)

<sup>26</sup> Dictionnaires Utiles MediaDICO

<sup>27</sup> Cf. arrêté n°0009/E12 /MINDUH du 21 août 2008

<sup>28</sup> République Française (Ministère de la coopération), 1974. Manuel d'urbanisme en pays tropical, vol. 2, édition du Ministère de la Coopération, Paris, p. 30.

Le logement, première composante de l'habitat, est considéré comme élément de confort qui est censé protéger ses occupants des intempéries et de la pollution sonore. C'est également un cadre d'échange qui assure un équilibre psychologique pour la cellule familiale. Le logement a pour complément les équipements socio communautaires, souvent considérés comme des espaces de sociabilité et d'échanges. Ces équipements fournissent des facilités collectives de développement non assurées dans l'habitation. Enfin, les voiries et réseaux divers contribuent à l'amélioration de la mobilité des personnes et des biens, ce qui a pour corollaire l'amélioration de la qualité de vie.

Aujourd'hui, avec la croissance spatiale urbaine accélérée, accompagnée de mutations spatiales et socioéconomiques multiformes, la construction des logements est une composante clé des stratégies de développement. Dans ce contexte, on distingue les logements produits par les pouvoirs publics et les logements produits par les particuliers.

**Tableau 8: Schéma conceptuel de l'habitat**

Concept	Dimension	Composantes	Indicateurs	
Habitat	Formel ou dirigé	Planifié	Nombre de cités	
			Nombre de logements	
		Administré	Nombre de lotissements	
			Réseaux et voiries	
	Informel	Spontané	Nombre de logements	
			Accessibilité aux aménités urbaines	
		Périphérique	Qualité des équipements	
	Mixte	Formes et densités		Forme architecturale des bâtiments
				Ancienneté des logements
			Densité de logement et de population	

Source : Nkenné, 2014

## 0.9.2. Le modèle d'analyse

### 0.9.2.1. Le cadre théorique relatif aux migrations internationales

Dans le champ des migrations, on note une multitude de théories et modèles. Ces derniers peuvent s'analyser à plusieurs échelles. Sall M. A. (2008) dans sa revue des théories de la migration<sup>29</sup> note que la migration a une rationalité économique, en dépit des postures méthodologiques et des centres d'intérêt divergents. Elle montre que l'amélioration des conditions de vie est la principale cause pour laquelle les hommes migrent.

<sup>29</sup> Sall M. A. (2008), Migration interne et migration internationale au Sénégal: que représente Dakar dans cette dynamique? p. 33

Entre autres approches de compréhension et d'analyse des migrations, figure la plus ancienne et la plus usité, l'approche économique. Elle a contribué à deux niveaux différents à l'explication des migrations. Au niveau macro économique, elle s'intéresse aux relations qui existent entre les agrégats économiques et la migration. Tandis qu'au niveau microéconomique, elle met l'accent sur les déterminants de la migration au niveau individuel et sur les caractéristiques des migrants (Ba, Cheikh O., 1996 ; Domingues Dos Santos, 1999, cité par Sall M. A., 2008).

*a. Les théories macroéconomiques*

Il existe de nombreuses cadres théoriques qui expliquent les migrations au niveau macroéconomique. Cependant, celle qui nous intéresse dans notre travail c'est la théorie classique de la migration de Lewis (1954). Cette théorie découle de la comparaison des secteurs agricole et industriel et comme le signale Ndione (2006), repris par Sall M. A. (2008), elle peut être rangée dans les approches macro de la migration.

Cette théorie part du postulat selon lequel les migrations sont causées par les disparités salariales observées entre le milieu rural et le milieu urbain. Dans la pratique, l'offre et la demande de main d'œuvre dans les différentes régions indiquent la direction des mouvements migratoires. Ndione (2006), cité par Sall M. A. (2008) dans sa revue des théories, indique que ce modèle prend sa source dans l'explication de la migration rurale-urbaine en Angleterre. Pour ce modèle, la migration doit pouvoir équilibrer le marché du travail entre milieu urbain et milieu rural.

Ce modèle n'est pas exempt de toute critique. En effet, pour certains auteurs (Lall et al., 2006, cité par Sall M. A., 2008), il se produirait dans certains pays une urbanisation accélérée en même temps que l'exode rurale, ce malgré la montée du chômage urbain<sup>30</sup>.

Cette théorie a le mérite d'apporter des éclaircissements sur la migration et le marché du travail dans des espaces de départ et d'arrivée à une échelle réduite. Les autres théories macroéconomiques renseignent sur les rapports entre les pays d'origine et les pays d'accueil, relativement aux migrations internationales.

Cette théorie mise part, les autres théories macroéconomiques de la migration se focalisent sur l'explication des migrations internationales dans le cadre des rapports entre pays

---

<sup>30</sup> Lall S.V., Selod H. & Shalizi, Z. (2006). Rural-Urban migration in Developing Countries: A survey of theoretical predictions and empirical findings (World Bank Policy Research Working Paper No. 3915). Retrieved 11/01/2009 from <http://ssrn.com/abstract=920498>.

d'immigration et pays d'émigration (pays en développement)<sup>31</sup> (Gaselli et al, 2003 ; Ba Cheikh O., 1996).

*b. Les théories microéconomiques*

En ce qui concerne les théories microéconomiques, elles s'intéressent aux migrations internes et internationales. En effet, elles ne différencient pas les migrants à l'intérieur des frontières de leur pays de ceux qui franchissent des frontières internationales<sup>32</sup>. (Gaselli et al, 2003, cité par Sall M. A., 2008). D'ailleurs, King et al, 2008, cité par Sall M. A., 2008 estiment que ces théories, à l'origine devaient apporter des éléments de compréhension aux migrations internes, mais, ont été transposées à la migration internationale. Ce glissement a fait évoluer le modèle de manière à privilégier la migration internationale en reléguant au second plan la migration interne.

Pourtant migration interne et migration internationale sont marquées par des différences importantes. La deuxième est caractérisée par la distance géographique à parvenir, les obstacles à franchir, les problèmes d'intégration dans le pays d'accueil et la distance sociale (Ba, Cheikh Oumar, 1996 ; Adepoju, 1984, cité par Sall M. A., 2008).

Parmi ces théories, nous allons nous intéresser à la théorie néoclassique de la migration, à la théorie de la nouvelle économie des migrations, à la théorie des réseaux et à la théorie des causes cumulatives.

- *La théorie néoclassique des migrations*

Cette théorie, élaborée par Harris et Todaro (1970), complète la théorie classique de Lewis (1954) en introduisant la probabilité de trouver du travail. En effet, la théorie classique met l'accent sur la localisation des travailleurs dans les régions où le salaire est élevé. Pourtant, la décision de migrer en ville ou à l'extérieur est tributaire de la disponibilité de l'information. Les disparités de salaires entre régions ne suffisent plus pour justifier la migration. Ce qui a amené Harris et Todaro à introduire les variables sur l'opportunité de se trouver un emploi. Et donc, les travailleurs vont vers les régions où les conditions sur le marché sont plus favorables (Domingues Dos Santos, 1999, cité par Sall M. A., 2008). Ce modèle postule que le gain espéré est un facteur déterminant la migration d'une personne, surtout dans le cas de la disponibilité de l'information.

---

<sup>31</sup> Ba, Cheikh. O., op.cit.

<sup>32</sup> Ibid

Selon Ndione (2006), cité par Sall M. A. (2008), ce modèle a tenté une explication de la persistance de l'exode rural en Afrique, et ce en dépit de la montée du chômage en milieu urbain<sup>33</sup>. Dans leur revue de la littérature, ces auteurs montrent que le secteur informel en milieu urbain absorbe une partie de la main d'œuvre non utilisée en provenance du milieu rural. Ce modèle présente toutefois des insuffisances dans l'explication des migrations en Afrique, dont le caractère essentiellement individuel, alors que la décision, même en contexte individuel, trouve ses motivations en contexte familial. Bien plus, on note très souvent des implications de la communauté ou du village, lesquelles font intervenir de nombreux facteurs économiques, sociaux et environnementaux (Ndione et Lalou, 2005, cité par Sall M. A., 2008).

- *La théorie de la nouvelle économie des migrations (NEM)*

Cette théorie a vu le jour en 1980 sous Stark et Bloom. Elle s'oppose au caractère individuel de la migration basé sur la prise de décision selon les opportunités du marché du travail et l'amélioration des conditions de vie. Cette théorie postule la prise de décision par l'ensemble d'un ménage qui mutualise les efforts afin d'espérer des gains importants tout en minimisant les risques. Cette stratégie qui consiste à mettre en migration un ou quelques membres de la famille permet in fine de réduire les difficultés vécues par les ménages, surtout dans un contexte d'incertitude du marché de l'emploi, un contexte marqué par les fluctuations des prix des produits agricoles et l'insuffisance des ressources en milieu rural (Lall et al, 2006, cité par Sall M. A., 2008). Le migrant, suite aux accords avec la famille, s'engage dans un processus migratoire devant aboutir à un emploi bien rémunéré. Les revenus qui en seront issus seront transférés à la famille et seront affectés aux investissements productifs dans le domaine agricole, avec pour finalité d'assurer son bien-être (Lall et al, 2006, cité par Sall M. A., 2008).

Entre autres valeur ajoutée, cette théorie apporte un éclairage sur le potentiel entre la migration interne et le développement rural, à travers les transferts monétaires (Lall et al, 2006, cité par Sall M. A., 2008). Bien plus, les différentiels de revenu entre régions d'origine et d'accueil ne sont plus une condition nécessaire de la décision de migration. Les transferts de fonds, tout en contribuant au développement économique des régions d'origine, renforce également la migration. En effet, l'intérêt des communautés est renforcé par les effets positifs des migrations sur le développement local. Pour les familles, il s'agit finalement d'un moyen de diversification des risques (Gaselli et al, 2003, cité par Sall M. A., 2008).

---

<sup>33</sup> Ndione, B, op. cit

- *La théorie des réseaux*

Cette théorie tente d'expliquer le processus migratoire une fois que celui-ci est enclenché. Elle postule que la probabilité pour des individus de migrer est fonction de l'existence de groupes préalablement constitués pouvant favoriser l'accueil et l'insertion résidentielle et socioprofessionnelle des migrants. Ces groupes sont de deux catégories : les réseaux permanents et institutionnalisés et les réseaux fluides.

- Les réseaux permanents sont régulièrement constitués et se fondent sur la solidarité qui unit les membres d'une communauté (Ba Cheikh O., 1996, cité par Sall M. A., 2008).
- Par réseaux fluides, on entend les canaux informels qui se forment lors des rencontres et selon les opportunités du migrant. Il s'agit de réseaux non liés à la communauté d'origine du migrant.

Ces différents réseaux sont d'autant plus importants dans le processus migratoire qu'ils constituent les leviers sur lesquels les migrants s'appuient pour minimiser les coûts de la migration. C'est de ce point de vue un capital social permettant l'accès au marché du travail étranger mais aussi favorisant le maintien des flux migratoires au delà de la caducité des raisons qui ont initiées ces derniers.

Il est également important de noter que les réseaux migratoires se renforcent et s'étendent dans le temps à d'autres couches de la société tout en permettant aux flux de se maintenir. Ils permettent de réduire les coûts induits par la migration, et le bénéfice serait plus conséquent avec la distance parcourue. Ces réseaux interviendraient différemment selon qu'il s'agit de la migration interne ou internationale (Fall, 2003, cité par Sall M. A., 2008).

- *La théorie des causes cumulatives*

A la suite de la théorie des réseaux, elle s'intéresse aux transformations des conditions économiques et sociales aussi bien en pays d'origine que d'arrivée.

Dans les lieux de départ, les contextes économique et social subissent des transformations liées aux migrations. Ces contextes sont porteurs de stratégies migratoires plurielles. Dans ces contextes, les décisions de migrer favorisent des départs supplémentaires par la mise en place d'un stock de potentiels migrants (Myrdal, 1957, cité par Sall M. A., 2008).

La théorie des causes cumulatives apporte des explications au processus migratoire qui s'auto-perpétue. Elle montre que les impacts de la migration sont faibles et prennent de

l'ampleur avec la durée. Les investissements productifs des migrants dans leur lieu d'origine, non seulement transforment les structures économiques et sociales, mais finissent par créer un sentiment de frustration du fait des inégalités observées. Par ailleurs, ceux qui sont restés projettent aussi de partir (Ndione, 2006, cité par Sall M. A., 2008). Il naît ainsi une culture de la migration.

La plus value de cette théorie est qu'elle apporte des éléments de compréhension quant à la persistance des mouvements migratoires en dépit des difficultés d'insertion des migrants, et ce malgré le durcissement des conditions d'accueil dans certains pays (Ndione, 2006, cité par Sall M. A., 2008).

### **0.9.2.2. Le cadre relatif aux productions foncières et immobilières**

En ce qui concerne les productions foncières et immobilières, plusieurs cadres théoriques ont été construits. De nombreux auteurs se sont intéressés à la ville et ont proposé des solutions pour sa construction. Aussi, dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, plusieurs idéologies de l'aménagement se sont développées en mettant l'accent sur son caractère fonctionnel. Le but n'étant plus de créer un environnement agréable à l'œil et d'éviter la prolifération des paysages de mauvais goût mais, plutôt de rendre les gens heureux en les faisant travailler dans de meilleures conditions. Les doctrinaires de l'urbanisme ne s'entendent pas pour définir ce qu'il convient de faire pour parvenir à cet idéal. C'est pourquoi, à cet effet, on verra naître deux principales idéologies :

- *Le Corbusier et l'idéologie à caractère fonctionnaliste* : les tenants de ce modèle ont des points de convergence et de divergence dans leurs approches. Les points divergents se retrouvent au niveau du type d'habitat. Le Corbusier, le Bauhaus, Fourier et les constructivistes prônent un habitat collectif. Les anglo-saxons, Owen, Richardson et les Néerlandais sont favorables à la maison individuelle. Cette idéologie intègre également dans sa modélisation de l'espace urbain, des données relatives aux techniques et matériaux de construction et une esthétique d'allure qui ordonne une typologie des logements, des bâtiments et la morphologie des villes. Cette idéologie prône le partage de l'espace urbain, par une distinction nette de ses fonctions fondamentales : habiter, travailler, se récréer et circuler.
- *Ebenezer Howard et le modèle culturaliste* : son thème est axé sur le respect de la ville, de la fidélité à ses traditions et de la nécessité d'un urbanisme digne de ce nom, fondé sur les données démographiques, géographiques, sociales et culturelles. Bien plus, il

préconise de ne pas rompre les liens de l'individu avec son environnement naturel. Le point de vue des culturalistes n'est pas une vision de l'homme, mais la cité dont ils veulent reconstituer l'unité organique.

Les promoteurs de ces différentes idéologies se proposent finalement de construire un monde dans lequel l'individu trouvera sa raison d'être. Cette satisfaction pourra constituer le mobile clé de tout acteur qui intervient dans l'urbanisme.

Le présent travail sera abordé, non sans tenir compte des différents cadres théoriques évoqués, selon une approche de géographie sociale. Il s'agit d'une géographie qui se veut engagée, dont le rôle social est d'éclairer les choix du citoyen et du politique. Son objet c'est l'espace social qui comprend l'ensemble des relations entre les sociétés et les espaces, relations qui s'établissent à différents niveaux d'inégale complexité. Ainsi, cette approche nous permettra de comprendre les interactions complexes qui existent entre le spatial et le social et cela, à toutes les échelles d'observation. La complexité allant de l'espace, simple support matériel des faits sociaux jusqu'à l'espace des représentations, des symboles et de l'imaginaire en passant par l'espace facteur ou produit social.

Dans cette perspective, il s'agit de faire une lecture dans le but de capter les rapports de force entre les producteurs du territoire, c'est-à-dire le jeu des acteurs et agents qui tournent autour de la production de l'habitat. Il faut donc positionner l'acteur diaspora par rapport à la production de l'habitat. L'immobilier permet ainsi de voir les rapports que produisent les acteurs diaspora dans la ville de Yaoundé. Il sera également mis en exergue les autres acteurs et quelle relation la diaspora entretient avec eux dans le champ de la production foncière et immobilière.

## **0.10. ORGANISATION DE LA THÈSE**

Pour guider la réflexion, le plan d'étude s'articulera autour des productions foncières et immobilières des migrants internationaux dans la ville de Yaoundé ainsi que de leurs caractéristiques. Le travail est structuré en trois parties.

Au delà de la présente introduction générale, la première partie de cette thèse est consacré à l'exposé des principaux acteurs de la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Un accent est mis sur leurs pratiques, leurs logiques et les conséquences qui découlent de leurs actions sur le périmètre urbain de la ville de Yaoundé. Dans cette partie, il est fait une présentation générale mais non exhaustive des différentes catégories d'acteurs à travers plusieurs questionnements sur leurs démarches, les logiques qui sous tendent leurs actions, les

mutations socio spatiales en cours et le rôle des facteurs endogènes et exogènes dans la transformation de l'espace. Cette partie comporte deux chapitres.

Le premier chapitre porte sur « La production de l'habitat à Yaoundé : acteurs, pratiques et logiques ». Il fait un état des lieux des différents acteurs et rend compte des pratiques mises en place ainsi que des logiques qui président leurs différentes actions. Le deuxième chapitre essaye de mettre en exergue la production foncière et immobilière comme un des moteurs de la croissance de l'espace.

In fine, cette première partie part de la description des acteurs pour aborder les mutations profondes du périmètre urbain. Une réflexion est menée sur l'évolution de l'habitat tout en montrant que cette dynamique est l'œuvre d'une multitude d'acteurs et comporte des conséquences actuelles et futures en termes de logements à produire.

La deuxième partie traite de l'insertion des productions foncières et immobilières de la diaspora dans la production globale de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Cette partie comporte trois chapitres.

Le chapitre 3 apporte un éclairage sur le profil des migrants investisseurs que nous avons rencontré. Il nous permet également de renforcer les analyses faites en ressortant la nature et la pertinence de nos enquêtes.

Le chapitre 4 analyse l'implication des membres de la diaspora camerounaise dans la production foncière et immobilière de la ville de Yaoundé. Elle fait notamment l'état des lieux de cette production, apporte des éclairages sur sa répartition spatiale dans la ville de Yaoundé. En effet, si la croissance urbaine de Yaoundé ainsi que son effet est visible, il reste à quantifier cet effet et à saisir ce qui différencie cette urbanisation, notamment la production de l'habitat liée à l'émigration du processus général d'urbanisation poussée de la ville de Yaoundé.

Le chapitre 5 met en évidence la qualité des productions des migrants internationaux camerounais à travers leur typologie, les caractéristiques, les logiques qui ont sous tendus leurs différentes actions et le caractère évolutif de ces productions sur deux décennies, soit entre 1990 et 2010. De fait, les membres de la diaspora camerounaise ont investi, même de manière modeste dans ce secteur. Toutefois, il importe de les caractériser afin de dégager les motivations à la base de ces investissements.

Enfin, une troisième partie est consacrée à la question de l'orientation des investissements immobiliers des migrants internationaux camerounais avec pour finalité de les valoriser, les stabiliser et influencer sur l'économie immobilière de la ville. Dans cette perspective, elle met en relief les obstacles qui entravent le processus d'investissement de l'acteur migrant

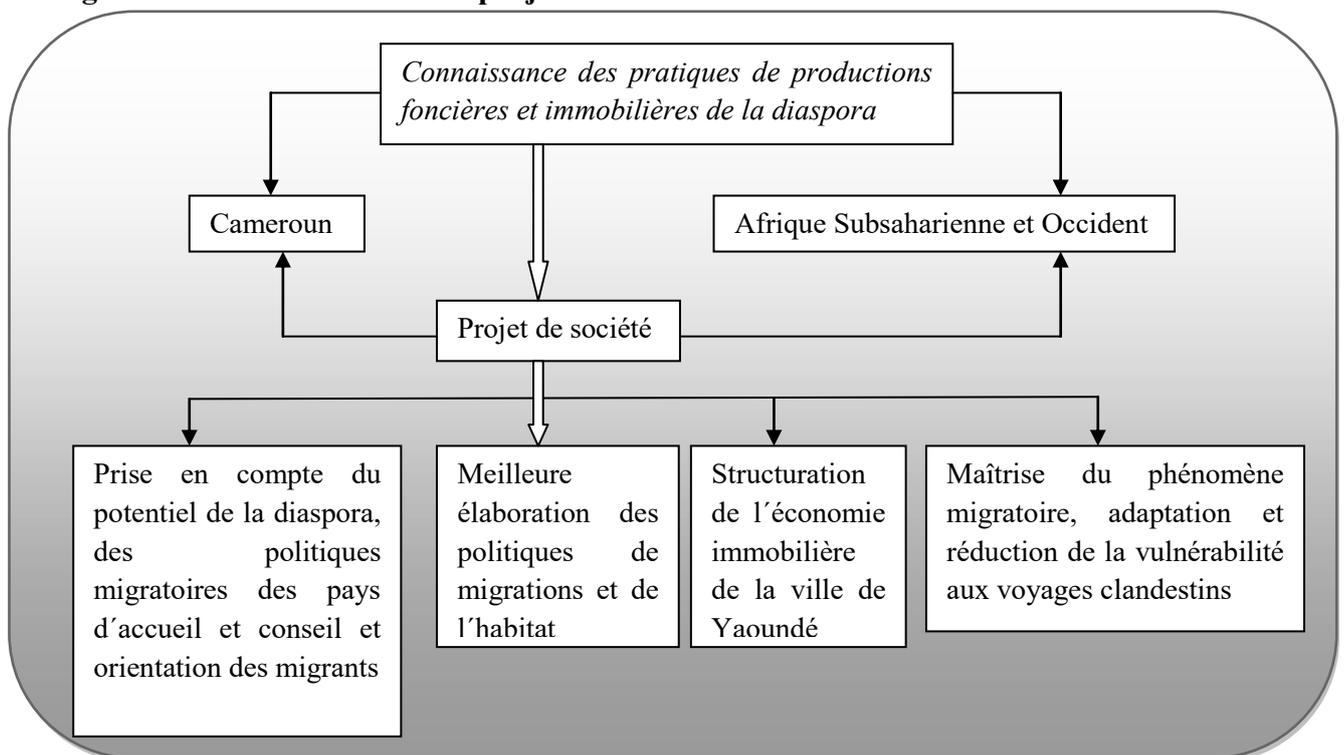
international investisseur dans le secteur de l'immobilier, puis met en exergue quelques perspectives de leurs productions foncières et immobilières.

Le chapitre 6 revient sur le potentiel de la migration camerounaise et questionne la modestie de ses investissements. En effet, si les enquêtes de terrain ont montré que les migrants internationaux n'ont investi que modestement dans le domaine, reste à s'interroger sur le pourquoi de cette situation. Ce chapitre fait le tour des obstacles tant endogènes qu'exogènes à cette production foncière et immobilière.

Le chapitre 7 quant à lui développe quelques perspectives et pistes potentielles à explorer pour renforcer l'intégration des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé par l'habitat et même accroître le potentiel d'initiatives de ces derniers.

La conclusion générale revient sur les principaux enjeux de la recherche, les principaux résultats et dégagent les perspectives de cette étude.

**Figure 1 : Finalité de la thèse : projet de société**



Source : Nkenné J.M., 2015

Cette figure ainsi conçue ressort l'importance de cette thèse à son aboutissement.

---

**PREMIÈRE PARTIE : LA PRODUCTION DE  
L'HABITAT À YAOUNDÉ : ACTEURS, PRATIQUES ET  
CONSÉQUENCES SUR L'ESPACE**

## INTRODUCTION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Depuis les années 1980, les conditions de la production foncière et immobilière ont considérablement évolué dans les villes africaines. L'urbanisme de projet a fait florès tant dans les métropoles du Sud que dans celles du Nord. Ensuite, les politiques de libéralisation ont favorisé l'émergence de nouveaux investisseurs.

L'objectif de cette partie est d'examiner les modalités de fonctionnement des marchés fonciers urbains de Yaoundé, qui sont liées à la montée en puissance de nouveaux acteurs et aux politiques de libéralisation. Outre l'identification des systèmes d'acteurs, la réflexion portera sur les stratégies des acteurs en question et les outils de la production foncière et immobilière. De fait, la dynamique foncière constitue un observatoire des « régimes urbains<sup>34</sup> », ainsi que des interactions et modes de relation entre acteurs publics et acteurs privés.

Nous partons de l'hypothèse que l'insuffisance de l'offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs, laquelle reste cependant fortement limitée d'une part par l'insuffisance de structures de financement de l'habitat, mais aussi par un environnement législatif qui constitue un goulot d'étranglement à la production de terrains et de logements. Il s'agira de faire un état des lieux des acteurs de la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé, et rendre compte des pratiques mises en place ainsi que des logiques qui président leurs différentes actions (chapitre 1) et d'évaluer l'ampleur et l'influence de la production de l'habitat sur l'évolution de l'espace dans la ville de Yaoundé (chapitre 2).

Pour atteindre cet objectif, la revue documentaire et une collecte de données dans les structures de production de l'habitat et autres centres de documentation ont été mobilisées.

---

<sup>34</sup> Stone, C., (1989), *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, University Press of Kansas, Lawrence

# CHAPITRE 1 : LA PRODUCTION DE L'HABITAT À YAOUNDÉ : ACTEURS, PRATIQUES ET LOGIQUES

## INTRODUCTION

La capitale politique du Cameroun connaît une concentration importante de sa population. Ce poids démographique s'explique par le croît naturel et les flux migratoires. Or, la permanence des flux migratoires vers la ville a entraîné une explosion urbaine devenue trop préoccupante. En effet, de nombreux problèmes se posent, spécifiquement ceux liés à la production immobilière. Par ailleurs, cette ville connaît une spéculation foncière particulièrement marquée depuis le début de la décennie 2000. Toujours depuis cette période, on assiste à une forte production immobilière dont les acteurs sont divers.

Le présent chapitre ambitionne de faire un état des lieux de ces acteurs et de rendre compte des pratiques mises en place ainsi que des logiques qui président leurs différentes actions. Il s'agit de mettre en évidence les processus de production de l'habitat urbain par les différents acteurs, ainsi que les dynamiques propres du développement en milieu construit, dans toute leur complexité. L'analyse de ces processus sociaux et territoriaux, pratiques de transformations de l'espace de la ville, s'inscrit dans une perspective de développement urbain. Nous partons du postulat selon lequel l'insuffisance de l'offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs, laquelle rencontre des difficultés liées d'une part à l'insuffisance de structures appropriées de financement de l'habitat, et d'autre part à un environnement législatif qui constitue un goulot d'étranglement à la production des terrains immatriculés. L'objectif est de mettre en relief l'autoproduction comme la principale filière qui assure une production significative de lotissements et des logements dans les villes camerounaises, même si parfois la qualité de leurs opérations ne respecte ni les normes, ni les règles d'urbanisme. Pour atteindre cet objectif, nous avons compilé les données dans les centres de documentation.

### 1.1. LES CATÉGORIES D'ACTEURS ET LEURS ACTIVITÉS

La production foncière et immobilière dans la ville de Yaoundé est impulsée par plusieurs catégories d'acteurs aux intérêts et stratégies différenciés. Il s'agira ici d'identifier les enjeux, le rôle des professionnels et des habitants dans la fabrication de la ville contemporaine. Dans cette perspective, on distingue les acteurs institutionnels et les acteurs non étatiques.

### 1.1.1. Les acteurs institutionnels

Le cadre institutionnel au Cameroun met en relief les différentes administrations dont les domaines d'intervention ont une incidence directe ou indirecte sur le secteur de la production de l'habitat. Il s'agit notamment de certains départements ministériels et des organismes connexes (Sociétés et établissements publics à caractère opérationnel, Collectivités territoriales décentralisées, Conseils, projets et programmes, etc.).

Le Gouvernement camerounais assure en permanence la visibilité des différentes actions de développement de l'habitat et du développement urbain et reste garant du patrimoine naturel de la République. En rapport avec ses missions, plusieurs actions ont été entreprises en vue du développement de l'habitat, avec l'aménagement des parcelles, la construction des infrastructures la vulgarisation des matériaux locaux et de nouveaux produits et techniques, etc.

Par ailleurs, l'État est responsable des orientations dans lesquelles s'inscrivent les programmes de développement local et est aussi opérateur de nombreuses activités. De même, faut-il y inclure les organismes de financement et d'aide au développement, dont les contributions sont indispensables pour la mise en œuvre de ces programmes.

#### 1.1.1.1. L'État

Il est principalement représenté dans le secteur à travers ses actions sur l'urbanisme par le MINHDU et le MINDCAF. Ces deux ministères disposent, en plus de leurs services centraux, de services déconcentrés au niveau de Yaoundé. Leur mission a considérablement évolué avec les textes adoptés en 2004 en matière d'urbanisme et de décentralisation, mais également, la même année, avec l'adoption de textes spécifiques modifiant leur organisation et leurs attributions respectives.

##### *a. Le Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU)*

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a été créé en 1979, restructuré plusieurs fois, dont en 2004, où il a intégré les prérogatives attribuées entre temps au MINVILLE (et les crédits y afférant) mais a perdu au profit du MINDCAF certaines de ces attributions, en devenant lui-même MINHDU. Par rapport à la problématique de l'habitat on retiendra que son rôle est :

- *d'instituer et d'appuyer la mise en place effective du cadre réglementaire des opérations d'urbanisme et de construction.* Cette mission n'est pas toujours aisée du fait de nombreuses tentatives échouées d'opérations et les révisions du SDAU.

Néanmoins, l'activité du Ministère s'est beaucoup accélérée ces dernières années au plan réglementaire, témoignant de l'importance accordée aux secteurs de l'urbanisme et de l'habitat. On peut citer la loi 2004/003 régissant la construction et l'urbanisme au Cameroun suivie en 2008 de ses décrets d'application, les lois 97/003, 2001/020, 2007/1419/PM, les décisions 0021/E/2, 0018/E/2 et 0019/E/2 de 2008 relatives aux professions de promoteurs et d'agents immobiliers, les arrêtés 009/E/2, 003/E/2 de 2008, décisions 0030/E/2 de 2008 relatifs à l'habitat social, etc.

- *de planifier avec ses partenaires opérationnels les opérations d'aménagement et de logements d'envergure.* Cette tâche a été prise en charge en principal par les services de la SIC qui ont mené plusieurs études de faisabilité (externalisées à des bureaux d'études).
- *de s'impliquer dans la réalisation de voirie et de réseaux divers de ces opérations.*

Cette mission est toutefois réduite depuis 1987 car il est admis que les compétences opérationnelles sont majoritairement décentralisées au niveau de la CUY. A titre d'illustration, en 2008 et 2009, les crédits inscrits pour appuyer les opérations des promoteurs privés ont été respectivement de 600 et 800 millions FCFA.

*b. Le Ministère des Domaines, du Cadastre et des Affaires Foncières (MINDCAF)*

Ses missions étaient rattachées au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MINUH) en ce qui concerne le Cadastre et les Domaines, jusqu'en fin 2004. Le MINDCAF a été créé en 2004 avec pour missions principales de reconstituer les réserves de l'Etat et de moderniser le cadastre<sup>35</sup>.

Concernant les réserves foncières, le Plan d'action (Programme CRF<sup>36</sup>) prévoit le « prélèvement » de 2 millions d'hectares à l'échelle du Cameroun pour un coût estimé à 1 070 milliards FCFA (hypothèse prélèvement sur la 2ème catégorie de dépendances, sans compensation). Le secteur urbain et de l'habitat, identifié comme l'un des quatre secteurs prioritaires<sup>37</sup> pour la reconstitution de ces réserves ne représenterait que 309 ha demandé par le MINUH pour permettre l'exécution du Programme Gouvernemental.

Le MINDCAF se heurte dans sa tâche de reconstitution de réserves foncières de l'Etat à plusieurs obstacles à la fois techniques (supports cartographiques) et financiers (projet de

---

<sup>35</sup> Décret n° 2004/320 du 08 décembre 2005 portant organisation du Gouvernement.

<sup>36</sup> Constitution de Réserves Foncières

<sup>37</sup> Avec l'agriculture, l'industrie, l'énergie et les mines.

mise en place d'un Fonds de Réserves Foncières dont les sources d'alimentation restent à définir). Concernant la modernisation du cadastre, le MINDCAF est appuyé par la Banque Africaine de Développement. Cette composante est particulièrement stratégique pour les activités du ministère. En effet, elle devrait permettre de fiabiliser les titres fonciers et de faciliter la localisation des lotissements.

### 1.1.1.2. Les sociétés et établissements publics à caractère opérationnel

#### a. La Société Immobilière du Cameroun (SIC)

Fondée dès 1952, la SIC a pour objet l'étude et la réalisation de toute opération se rapportant à l'équipement et au développement des centres urbains et ruraux. Depuis sa création, elle s'efforce de résoudre ne serait-ce que partiellement les problèmes de logement et le cadre de vie. Elle réalise deux types de logements :

- Programme social Moyen (PSM), dont les prix doivent rester inférieurs à 60 000 FCFA par m<sup>2</sup> et correspondant surtout à des villas jumelées sur parcelles de 300 à 400 m<sup>2</sup> ;
- Les appartements en immeubles collectifs n'excédant pas R + 1 à R + 4.

Les terrains de la SIC sont entièrement équipés par l'Etat. Jusqu'en 2010, la SIC a construit 4 337 logements à Yaoundé. Le tableau ci-après rend compte de sa répartition.

**Tableau 9 : Répartition des logements SIC dans la ville de Yaoundé**

Quartiers	Effectif
Bastos	12
Biyem-Assi	379
Cité – Verte	1 444
Hippodrome	62
Manguiers	37
Messa	464
Mendong	1 013
Mfandena	160
Nlongkak	236
Nkomo	30
Olembé	500
<b>Total</b>	<b>4 337</b>

Source : enquête de terrain, SIC, Direction du Réseau, 2013

Il faut toutefois signaler que depuis la récession économique qu'a subie le pays en 1990, les subventions de l'Etat qui étaient évaluées à 70,0 % de son budget ont été suspendues. Le

Crédit Foncier du Cameroun n'étant plus souple en matière d'octroi de prêts pour mener ses opérations, ses activités ont connu une baisse sensible.

Parmi ses logements, certains sont mis en location directe et d'autres en location – vente et les acquéreurs se recrutent dans toutes les couches de la société. En effet, le seul critère pertinent c'est le caractère solvable du candidat.

*b. La Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (MAETUR)*

Cette structure a été créée par le décret n° 77/193 du 23 juin 1977 et placée sous la tutelle du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat. Elle a pour objet de :

- Réaliser ou de faire réaliser sous sa responsabilité, les opérations d'aménagement ou d'équipement de terrains en vue de la promotion immobilière et de l'habitat, ceci en rapport avec le CFC et la SIC ;
- Réaliser les études et les opérations d'aménagement ou d'équipement des terrains, l'étude et la réalisation des infrastructures d'assainissement, de drainage, de voirie et de réseaux divers des terrains à équiper ou à aménager, au lotissement et à la commercialisation des terrains ;
- Faire l'étude et la réalisation des équipements publics à l'intérieur des zones à aménager.

Pour permettre à cet organisme d'atteindre ses objectifs, l'Etat a mis à sa disposition de vastes terrains dans la périphérie de la ville à partir de 1980. Ainsi, c'est par le décret n° 80/112 du 3 avril 1980 que la MAETUR acquiert les premiers terrains nécessaires à son action au Sud-ouest de Yaoundé : 27 ha 80 a à Biyem-Assi, 115 ha 60 a à Nsimeyong et 4 ha à Mendong (Bopda A., 1985). La subvention de l'Etat représentait 70 % des coûts des travaux engagés. Néanmoins les actions de la MAETUR ne représentent que près de 40 %<sup>38</sup> des estimations qu'il fallait attendre dans les années 1990. Cependant de 1990 à nos jours d'autres lotissements ont vu le jour parmi lesquels Nkomo, Mfandema, Golf, Olembe et la 2<sup>ème</sup> opération MAETUR à Mendong.

Ces lotissements n'étant plus subventionnés par l'Etat, à cause de l'avènement de la crise économique qui a poussé à la suppression des subventions par l'Etat, coûtent un peu plus chers qu'auparavant. Ceci parce que la MAETUR ne reçoit plus les terrains de l'Etat, mais en

---

<sup>38</sup> Tiré de l'actualisation du SDAU de la ville de Yaoundé (septembre 2001)

cherche elle-même afin de viabiliser à ses frais pour satisfaire ses clients. En continuant à produire des lots, elle permet aux populations d'acquérir des parcelles sommairement viabilisées.

En vue de satisfaire les aspirations des Camerounais de l'étranger en ce qui concerne la production immobilière, elle a ouvert une représentation à Paris, en collaboration avec la SIC.

*c. Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC)*

Créé par le décret n° 77/140 du 13 Mai 1977, et placé sous la double tutelle des Ministères des Finances, de l'urbanisme et de l'habitat (MINUH), le Crédit Foncier du Cameroun a pour objet de :

- Financer les travaux d'équipement des terrains destinés à la construction des logements économiques ;
- Rechercher des financements nécessaires aux sociétés de promotion immobilières, ainsi qu'à tout promoteur immobilier pour la réalisation de programmes économiques dont les caractéristiques techniques répondent aux normes définies par arrêté du Premier Ministre.

Entre 1978 et 2011, la banque a octroyé 332,782 milliards de FCFA de prêts pour près de 74 mille logements et l'aménagement de 1 692 parcelles. Dans le détail, les fonds ont été accordés aux promoteurs que sont la MAETUR, la SIC, les communes, les employeurs privés, le gouvernement pour un montant total de 85 milliards de FCFA. Les prêts aux particuliers sont les plus importants avec plus de 246 milliards de FCFA accordés. L'ensemble de ces fonds a permis la réalisation de 10 programmes MAETUR entre 1978 et 1990, 11 programmes SIC sur la même période et plus de 8800 projets individuels. En avril 2014, le Directeur Général du CFC estimait<sup>39</sup> que la demande en logements dans les grandes villes du Cameroun s'élève à un million par an. Pour cela, il est question à l'horizon 2020 de construire 100 mille logements et d'aménager 50 mille parcelles car l'urbanisation croît de 3% chaque année. En 2011, le CFC comptait 272 employés, répartis dans 10 agences régionales et une représentation à Paris. La banque, à court terme, entend promouvoir la production de masse de logements en orientant son financement prioritairement vers les professionnels de l'immobilier. Avant d'intégrer le marché des hypothèques dans un avenir lointain, le CFC s'activera, selon son actuel Directeur Général au développement du financement de la

---

<sup>39</sup> Lors de l'inauguration de l'agence régionale du sud à Ebolowa.

construction de maisons, question d'intéresser les structures nationales et internationales à intervenir dans la mobilisation des fonds devant permettre au secteur de l'habitat de s'améliorer.

Pour doper la construction de logements, le CFC ne souhaite plus se limiter à ses missions traditionnelles, mais veut contribuer à la mise en œuvre des projets d'habitat. Ce qui se traduit, à titre d'illustration, par le financement de la production des matériaux locaux. Cela permettra selon les experts de la banque, de réaliser des économies d'échelle tant dans la gestion des crédits que dans la production des logements, de structurer la ville, de mieux exprimer la politique d'habitat ou encore de faciliter la consolidation du rôle économique de la ville.

Le CFC a joué un rôle important dans la mise en place de plusieurs lotissements à Yaoundé. A titre d'exemple, il a financé à hauteur de 2 646 028 000 FCFA entre 1984 et 1985 pour la construction de 431 logements SIC à Mendong<sup>40</sup>.

#### *d. La MIPROMALO*

La Mission de Promotion des Matériaux Locaux (MIPROMALO) a été créée par décret n°90/1353 du 18 septembre 1990, mais n'a effectivement démarré ses activités qu'en 2000. C'est un établissement public doté d'une personnalité juridique et d'une autonomie financière. Elle a pour but de valoriser l'emploi des matériaux localement fabriqués en vue de réduire les coûts de réalisation des équipements nationaux. A la faveur du décret du 18 octobre 2018, la MIPROMALO a vu ses missions renforcées à travers entre autres, la labellisation et l'assistance technique à la normalisation des matériaux produits localement et matériaux innovants, l'identification et de l'assistance technique aux entreprises chargées de la production et de la construction de logements à faible coûts ainsi que la création d'incubateurs et des pépinières d'entreprises dans le secteur.

Ses différents produits sont : bloc de terre comprimé (BTC), briques de terre cuite, pierres de taille, tuiles en micro-béton, carreaux en granulats-ciment, briques réfractaires, poterie et céramique fine, etc.

---

<sup>40</sup> CFC, Direction du réseau, 2006.

### 1.1.1.3. Les collectivités territoriales décentralisées

Le Cameroun s'est engagé depuis 2004 dans le processus de décentralisation avec la promulgation de trois premières lois y relatives. L'une de ces lois porte sur l'orientation de la décentralisation (loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 d'orientation de la décentralisation), tandis que les deux autres fixent respectivement les règles applicables aux communes (loi n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes) et aux régions (loi n°2004/019 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux régions).

Depuis 2010, l'État a régulièrement transféré aux collectivités territoriales décentralisées (communes) certaines compétences particulières et les moyens appropriés y afférents. Les compétences portent sur la promotion du développement économique, social, sanitaire, éducatif, culturel et sportif de ces collectivités. La liste ci-après indique les compétences transférées aux CTD. Ces compétences contribuent directement au développement au niveau de ces collectivités. Ce sont :

- La mise en valeur et la surveillance des sites et monuments touristiques ;
- La lutte contre la pollution ;
- L'élaboration des plans d'occupation des sols, des plans ou schémas d'aménagement ;
- L'organisation des manifestations culturelles traditionnelles ;
- La promotion de l'artisanat et du tourisme ;
- La gestion, la protection et l'entretien des sites et parcs naturels.

Certaines de ces communes ont, avec l'appui du PNDP mis en place des unités de planification participatives (UPP) au niveau des quartiers et/ou villages. Ces comités de planification ont en leur sein un responsable du volet habitat.

#### *a. Le contexte de la décentralisation de l'urbanisme au Cameroun*

Depuis plus d'une dizaine d'années, ce sont les communes urbaines qui sont en charge de l'élaboration des documents de planification urbaine (cf. article 17 de la loi n°2004/18 du 22 juillet 2004 sur la décentralisation, fixant les règles applicables aux communes). A ce titre, la commune est compétente pour l'élaboration des documents de planification urbaine que sont les plans d'occupation des sols, les plans sommaires d'urbanisme, les plans de secteurs, les plans de rénovation urbaine et de remembrement, etc. Elle est également compétente dans la délivrance des actes d'urbanisme : permis de construire, permis d'implanter, autorisation de lotir, etc. Selon l'article 71 de cette loi, c'est le maire qui est chargé, « *sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations*

*d'occupation des sols* ». Évidemment, les documents de planification urbaine sont réalisés avec l'appui du MINHDU qui transfère les ressources financières nécessaires et en assure l'ingénierie du marché au niveau déconcentré. Quant aux actes d'urbanisme, ils sont délivrés de concert avec la délégation départementale territorialement compétente du MINHDU.

La Communauté Urbaine est compétente en matière d'urbanisme et de planification urbaine, telle que définie par la Loi de décentralisation n°2004/018 du 22 juillet 2004 fixant les règles applicables aux communes. La Communauté Urbaine de Yaoundé exerce cette compétence conformément à la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, notamment pour l'élaboration des documents de planification et la maîtrise de l'occupation des sols, telle que mise en œuvre par le Ministère en charge du Développement Urbain et de l'Habitat. La Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun fixe les règles et procédures, et organise les relations entre les différents acteurs. Sur le plan environnemental, ils sont complétés par certains dispositifs de la Loi n°96/12 du 5 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement, en particulier en son article 40.

*b. La répartition des compétences entre la Communauté Urbaine de Yaoundé et les communes urbaines d'arrondissement*

Dans le cas d'une collectivité à deux échelons comme Yaoundé (échelon communal et échelon intercommunal), des dispositions spécifiques contenues dans la même loi prévoient la répartition des compétences listées ci-avant entre la CUY et les sept communes d'arrondissement qui composent actuellement l'agglomération de Yaoundé.

Concernant la CUY, on peut retenir deux dispositions spécifiques de la loi de 2004 :

- l'article 124 : « *la création d'une communauté urbaine emporte le transfert de compétences et des ressources à ladite communauté urbaine par les communes d'arrondissement, conformément aux dispositions de la présente loi* ». Autrement dit, la loi dispose clairement que les compétences ne sont pas « partagées » mais réparties par la loi.
- l'article 110 de la loi fixant les compétences de la communauté urbaine qui dispose que : « *les compétences suivantes sont transférées à la communauté urbaine, à compter de la date de sa création : ... la planification urbaine, les plans et schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu ...* ». Il convient de noter que cette disposition ne reprend pas la délivrance des actes d'urbanisme (certificats d'urbanisme, autorisations de lotir, permis d'implanter, permis de construire et de démolir). Dès lors, il faut considérer que la délivrance de

ces documents appartient exclusivement aux maires des communes d'arrondissements. En réalité, les permis de construire sont bien délivrés par la CUY, ce qui n'est pas exempt de tension avec les communes d'arrondissement.

- La loi n°2009/019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale précise dans son article 115 que les droits sur les permis de bâtir et d'implanter reviennent à la CUY dans le cadre de la répartition des ressources entre les deux échelons.

Concernant les communes d'arrondissement :

- elles sont dessaisies de la compétence communale consistant à « *élaborer les documents de planification (plans d'occupation des sols) et des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement...* » ;
- en revanche, elles conservent « *la délivrance des actes d'urbanisme (certificats d'urbanisme, autorisations de lotir, permis d'implanter, permis de construire et de démolir)* » et selon l'article 71, c'est le maire d'arrondissement qui est chargé « *sous le contrôle du conseil municipal, de délivrer les permis de bâtir et de démolir ainsi que les autorisations d'occupation des sols* ».

Il est important de noter que la CUY subit aujourd'hui des contraintes importantes dans l'application de ses nouvelles prérogatives en matière d'urbanisme. En effet, elle ne dispose pas d'outils règlementaires à jour qui lui permettrait de réglementer l'aménagement de l'espace (permis de lotir et permis de bâtir). La notion de permis d'implanter a été progressivement généralisée à toute construction non éligible au permis de construire, notamment à toute construction projetée sur un terrain en cours d'immatriculation (décret 2008/0739). La loi 2004/003 applique cette notion aux constructions provisoires ou réalisées avec des matériaux précaires. Ces dysfonctionnements expliquent en partie la faiblesse du nombre de permis de construire instruits par la CUY.

Elle ne dispose pas non plus de réserves foncières qui lui permettraient de gérer plus directement ses extensions. Enfin, des clarifications sont à apporter au partage effectif des compétences entre la CUY et les communes d'arrondissement. En matière de gestion foncière et domaniale, les moyens de la CUY et des communes d'arrondissements sont limités par l'absence de domaines communal ou intercommunal. Quant à la loi 2004/018 sur les règles applicables aux Communes :

- elle ne définit pas, à proprement parler, un domaine public et privé de la commune ou de la CUY, mais donne la possibilité aux CTD d’acquérir tout ou partie du domaine privé de l’Etat situé sur leur territoire, ou d’en avoir usage après affectation par l’Etat (Titre II, art. 9 et 10) ;
- de même, elle accorde à la commune ou à la CUY la possibilité d’immatriculer en son nom des terrains relevant du domaine national, notamment pour servir d’assiette à des projets d’équipements collectifs (Titre II, art. 14) ;
- enfin, elle oblige l’Etat à consulter la Commune ou la CUY pour toute opération initiée sur le domaine national situé sur son territoire (cf. Titre II, art. 13).

La portée de ces dispositions se heurte toutefois à *la faiblesse des réserves foncières titrées au nom de l’Etat*, susceptibles de donner une visibilité aux opérations d’urbanisme et d’habitat à mener à Yaoundé. La plupart des terrains situés en périphérie relèvent actuellement des dépendances de 1<sup>ere</sup> catégorie du domaine national et sont pour une grande partie titrés à l’initiative de collectivités coutumières qui ont compris depuis quelques années les enjeux attachés à se mettre en conformité avec les ordonnances de 1974. Le phénomène a été amplifié par l’Etat qui a été amené à recéder, il y a quelques années, aux collectivités coutumières une partie des terrains titrés au profit de la MAETUR, faute de pouvoir aménager ces terrains dans les délais.

Dans l’hypothèse d’une reconstitution de réserves foncières par l’Etat, comme envisagé dans le cadre des derniers documents et plans d’actions produits par le MINH DU et le MINDCAF<sup>41</sup>, ces dispositions pourraient trouver pleinement leur sens, mais à quel prix ? L’option la plus réaliste, et qui a déjà fait l’objet de plusieurs expériences au cours des dernières années, est plutôt celle offerte par *l’aménagement concerté*, celui-ci pouvant prendre plusieurs formes.

### *c. Les opérations foncières et immobilières des collectivités territoriales décentralisées*

D’un point de vue opérationnel, la ville de Yaoundé abrite plusieurs types de collectivités territoriales, dont la Communauté Urbaine de Yaoundé et les Communes d’Arrondissement

---

<sup>41</sup> Cf. Chapitre 1 « Réflexion générale en vue d’une nouvelle politique de l’habitat ». Le plan d’action présenté par le MINDAF porte sur 2 millions d’ha à prélever sur la 2<sup>ème</sup> catégorie du domaine national pour un coût indicatif de 1070 milliards de Fcfa (purge des droits coutumiers niveau 2<sup>ème</sup> catégorie, travaux topographiques et aménagement sommaire) – source : Cellule de Suivi – MINDAF. Dans ce programme, le secteur prioritaire du développement urbain et de l’habitat social ne représenterait que 309 ha destinés à réaliser le Programme Gouvernemental d’Urgence (11 500 logements et 50 000 parcelles). L’essentiel du programme de reconstitution des réserves foncières de l’Etat étant à ce stade orienté en direction des secteurs prioritaires que sont l’énergie et les mines, l’agro-industrie et l’élevage.

de Yaoundé I, II, III, IV, V, VI et VII. Les Communes d'Arrondissement ont au plus réalisé des immeubles sièges, à l'instar de la CA de Yaoundé II, la CUA de Yaoundé III et la CA de Yaoundé VI. Seule la Communauté Urbaine de Yaoundé s'illustre dans le domaine de l'immobilier par des réalisations diverses. Celles-ci peuvent être réparties en résidences, équipements marchands, équipements de transport, mobiliers urbains et postes de police.

- **Les résidences**

Dans le registre des résidences, on note à l'actif de la CUY deux cités, la cité municipale face boulangerie Acropole et celle de Mfandena (derrière le centre des impôts). Ces dernières, construites depuis 1960, sont des logements individuels de type T3. Dans un état de vétusté avancé, elles sont réservées exclusivement au personnel de la CUY.

- **Les équipements marchands**

Il s'agit ici des équipements construits pour abriter les commerces dans les marchés. Ils sont composés de boutiques et hangars. Ils se trouvent à Mokolo, Etoudi, Mendong, Nkolbisson, Mfoundi, Marché central, Essos et à Mvog-Ada. Ces dernières années, la CUY a procédé à la modernisation de ces équipements. D'ailleurs, dans certains marchés, des sociétés ont été mises à contribution en vue de garantir la qualité des réalisations et de la gestion.

- **Le mobilier urbain**

Ce sont le plus souvent des boutiques spécialisées dans la commercialisation ou la fourniture de services spécifiques : marché de fleurs, reprographie, services, etc. On les rencontre au centre-ville (pharmacie du Soleil), à Ngoa-Ekellé, au Cradat, au carrefour Warda, à l'ancienne gare routière de Mbalmayo (à côté de la boulangerie Acropole), au boulevard du 20 Mai, et à Etetak.

- **Les équipements de transport**

Ce sont en général des aires aménagées, réservées à l'embarcation et au débarquement des passagers en partance ou en provenance de Yaoundé. Ils comportent dans certains cas des équipements marchands (hangars), des bureaux et des postes de police. Il s'agit des gares routières de Mimboman, Etoudi et Mokolo. Dans la plupart des cas, ils ont été mis en concession dans le cadre de leur gestion.

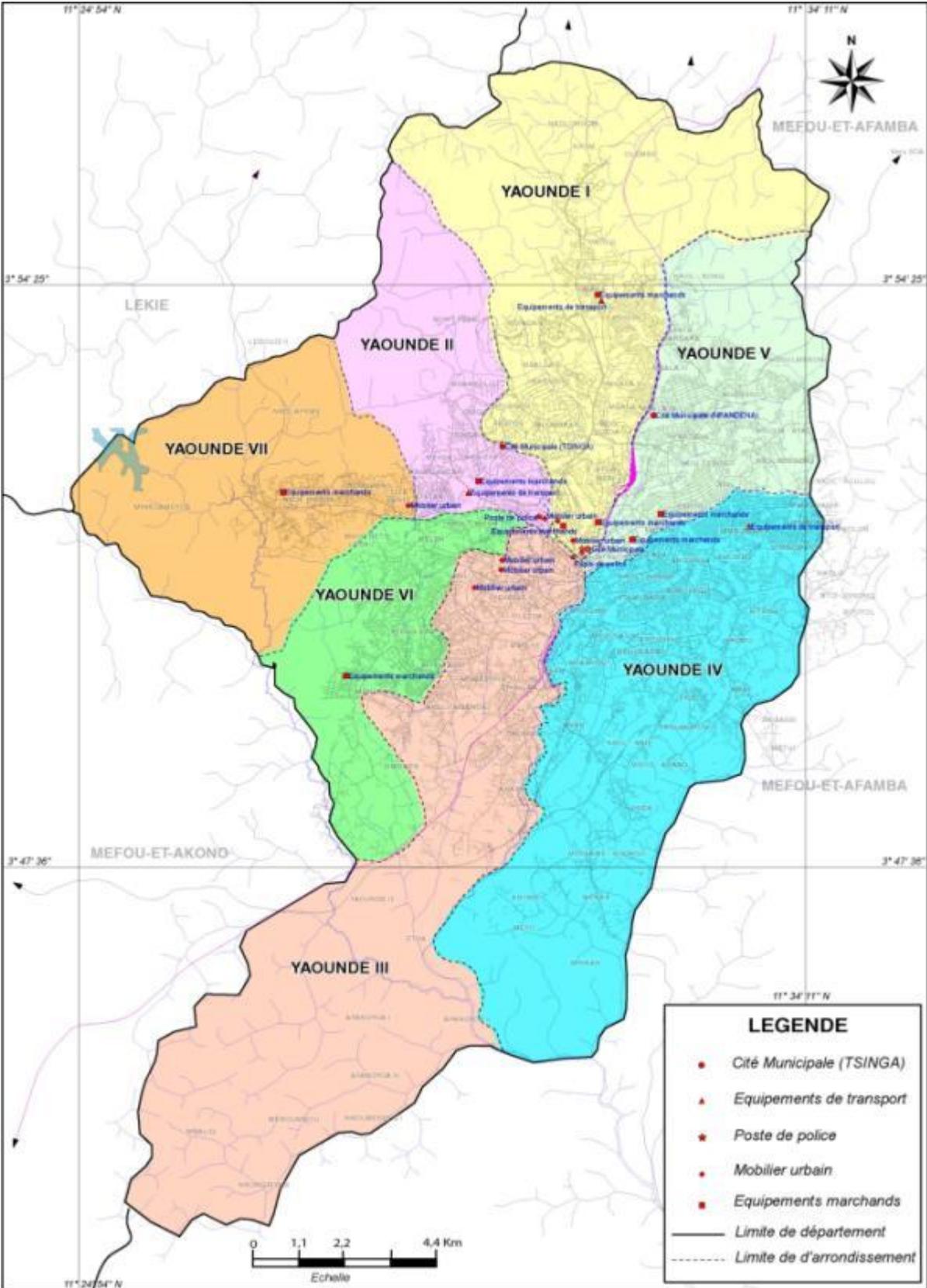
- **Les postes de police**

On distingue enfin des postes de police qui sont construits par la CUY, dans l'optique de pratiquer la police de proximité qui régule la circulation, dissuade les éventuels arnaqueurs, etc. Ils se trouvent à la poste centrale, au carrefour Warda et au square Charles Atangana.

La carte 2 ci-après met en exergue la répartition spatiale des investissements immobiliers de la CUY dans la ville de Yaoundé. Ces productions sont inégalement réparties dans les sept arrondissements.

Au-delà des structures lisibles dans une approche institutionnelle et politique, il existe des compétences spécifiques dans leur élaboration et mises en œuvre, mais aussi des formes de division du travail, des configurations de métiers et des épaisseurs sociales propres aux groupes de personnes et de communautés engagés dans l'action sur la ville. Cet ensemble complexe que nous nommons milieu urbanistique, joue un rôle particulier dans l'acquisition des biens immeubles ainsi que dans leur gestion.

Carte 2 : Les investissements immobiliers de la CUY dans la ville de Yaoundé



Source : Enquêtes de terrain 2014

### **1.1.2. Les acteurs non étatiques**

L'intervention d'aménageurs structurés n'est plus, depuis le milieu des années 1990, le principal mode de gestion urbaine et foncière à Yaoundé. Les produits et services de production de l'habitat sont disponibles grâce à de nombreuses initiatives éparses et peu ou non organisés. Les acteurs privés tiennent une place beaucoup plus importante dans le développement des extensions de la ville. Ils sont très nombreux et représentent des initiatives tant individuelles que collectives. Il s'agit de la filière qui assure l'autoproduction et c'est ici que l'on retrouve l'offre de logement la plus diversifiée.

En effet, les achats de parcelles à Yaoundé se font majoritairement avec des « informels », autrement dit des acteurs revendiquant des droits coutumiers leur permettant de céder les parcelles. Il faut ainsi reconnaître que c'est le statut des terrains qui décide du mode d'aménagement de ces terrains. Les terrains étant majoritairement détenus, de droit ou de fait, par des propriétaires privés (coutumiers), ces derniers se sont institués « aménageurs fonciers », et recourent à plusieurs modes d'aménagement dont :

- l'aménagement direct ou informel ;
- l'aménagement avec recours à des lotisseurs quasi réglementaires (géomètres et ingénieurs du cadastre) ;
- l'aménagement en partenariat avec des promoteurs immobiliers agréés.

La situation semble toutefois avoir évolué depuis lors. On distingue la production foncière informelle de celle des lotisseurs quasi réglementaires.

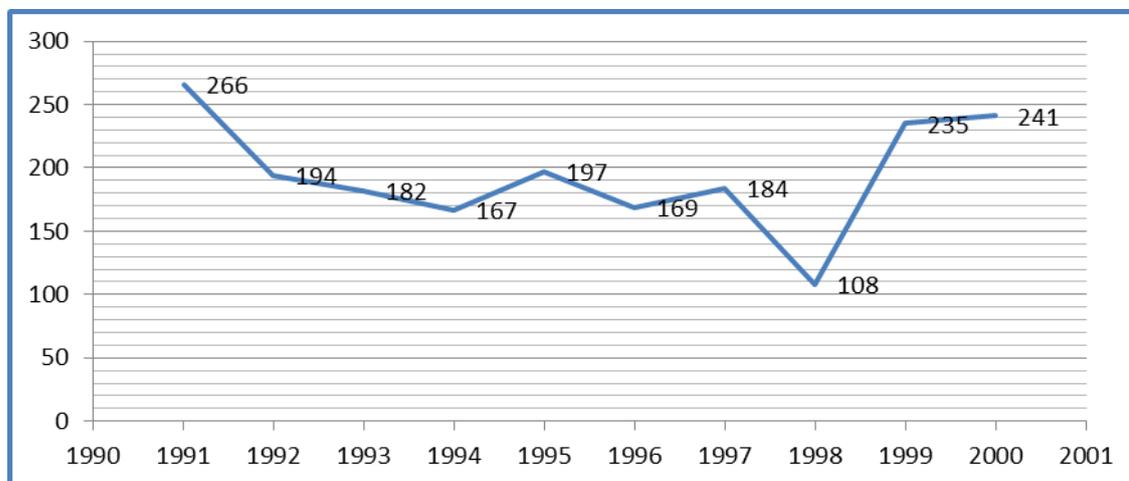
#### **1.1.2.1. La production foncière informelle**

Celle-ci devrait avoir disparu juridiquement. Elle constitue toutefois un mode important de développement des extensions et reste, pour la majorité des ménages, l'unique possibilité d'accession à la propriété, en particulier sur les terrains non immatriculés. Les propriétaires coutumiers laissent la population (généralement migrante) s'installer, moyennant un prix. La limite de ce mode de production du foncier est l'absence totale d'aménagement (hors site et in site). D'où l'intérêt d'agir afin de limiter au maximum ce mode de production.

L'auto construction est caractérisée par l'initiative, l'action individuelle des populations dans le domaine de la construction. Son développement suit deux filières que sont la construction administrative avec délivrance d'un permis de bâtir au requérant par la CUY après visa des services compétent de l'habitat et du développement urbain, et la construction irrégulière qui

occupe la majeure partie de l'habitat. D'après la CUY, le nombre de permis de bâtir est passé de 266 à 241 entre 1991 et 2000.

**Figure 2 : Evolution de la délivrance des permis de bâtir à Yaoundé entre 1991 et 2000**



Source : CUY, 2015

Ces chiffres représentent une proportion très infime des constructions réalisées dans la ville, par rapport au volume annuel des constructions non autorisées qui se réalisent aussi bien dans les tissus réguliers qu'à la périphérie de la ville de Yaoundé où se développent des occupations anarchiques et non contrôlées (habitat spontané). En raison du manque de moyens logistiques, humains et financiers, les services de l'Etat chargés des Domaines, du Cadastre, de l'Urbanisme, de l'Habitat et du contrôle n'arrivent pas à assurer convenablement leurs missions. Cette situation entraîne le développement d'un habitat indécemment, et des conditions de vie précaires pour les populations qui habitent ces zones.

#### 1.1.2.2. Les lotisseurs quasi-réglementaires

Ils sont encore appelés des acteurs néo-coutumiers<sup>42</sup>. Dans le cas du Cameroun, le système néo-coutumier produit des terrains en quantité suffisante pour répondre à la demande des ménages qui sont exclus des filières formelles de production foncière, à cause de leur pouvoir d'achat très bas. De grands quartiers pauvres ont ainsi poussé à la faveur « du bouche à oreille » généralement à l'occasion des réunions des associations.

<sup>42</sup> Bopda A., 2001. Le cas de Yaoundé, Cameroun, in Durand-Lasserve A., Mattingly M., Mogale T., La nouvelle coutume urbaine. Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne, 138 p. (en ligne sur [http://www.gemdev.org/prud/rapports/rapport19\\_2.pdf](http://www.gemdev.org/prud/rapports/rapport19_2.pdf)) pp. 70 – 97. Recherche réalisée dans le cadre et avec l'appui conjoint du PRUD, Programme de recherche urbaine pour le développement, Action concertée incitative du Fonds de solidarité prioritaire du Ministère des Affaires Étrangères, Conduite par le GEMDEV et l'ISTED et du Department for International Cooperation (DFID), Royaume-Uni.

Bien que le « domaine coutumier » n'ait aucune existence légale au Cameroun, les filières coutumières et néo-coutumières existent. Elles ont toujours été animées par une multitude d'acteurs dont les plus reconnus sont les chefs dits « traditionnels » et les « notables ». A côté de ces derniers, ou autour d'eux, gravitent d'autres intervenants plus ou moins officiels, dont les élites autochtones, les autres autochtones, les « démarcheurs », les notaires, les responsables administratifs, les magistrats, les acquéreurs spéculateurs et les autres acquéreurs. La vente de terrains est devenue une activité autochtone extrêmement rémunératrice. Sous l'effet de la croissance spatiale urbaine, une population toujours plus nombreuse de citoyens frappe chaque jour à leur porte, donnant à l'univers des transactions foncières coutumières un dynamisme toujours plus grand. On a donc assisté au développement massif de lotissements ou plutôt de morcellements informels conduisant à une occupation de surfaces constructibles ou non constructibles, échappant de la sorte à tout contrôle réglementaire.

L'ambiguïté de la loi 2004/003, dont l'article 59 autorise sans procédure de lotissement un morcellement en quatre lots ou moins<sup>43</sup>, ouvre à nouveau la porte à la multiplication de lotissements informels<sup>44</sup>. Ainsi, les propriétaires coutumiers disposent aujourd'hui de l'essentiel des terrains restant à urbaniser à Yaoundé, que ces terrains soient immatriculés ou non. Ils sont donc les principaux pourvoyeurs de parcelles et recourent aux services de géomètres et ingénieurs du cadastre (MINDCAF) qui produisent, à titre privé, des « plans de morcellement » ou « plans de découpage » permettant la vente des lots aux particuliers.

Ce processus permet de répondre à plus de 50 % de la demande annuelle de terrain sur Yaoundé, et ne concernerait que des opérations de moins de 4 hectares. Au-delà de cette surface, l'obtention du permis de lotir serait semble-t-il inévitable<sup>45</sup>. Selon le statut des terrains au départ (immatriculés ou non), les acquéreurs peuvent obtenir un permis d'implanter (équivalent à un permis de construire depuis quelques années) délivré par la CUY. Généralement, le géomètre ou agent du Cadastre aide le propriétaire coutumier à immatriculer son terrain, procède au bornage des lots, puis à une viabilisation très sommaire.

---

<sup>43</sup> La loi 2004/003 mentionne effectivement à l'article 59 que le permis de lotir n'est exigé qu'à partir de plus de quatre lots. Cet article ne précise pas si un morcellement de quatre lots eux-mêmes issus d'un morcellement précédent de quatre lots ou moins est également exempt de permis de lotir. Le seuil de quatre lots est confirmé par l'article 12 du décret d'application 2008/0738.

<sup>44</sup> Principe d'un « lotissement » par tranches : 4ha divisés en 4x1 ha – 1ha divisé en 4x2500 m<sup>2</sup> et ainsi de suite, selon une procédure connue.

<sup>45</sup> L'approbation du plan de découpage se gère au cadastre en deux semaines. Le permis de lotir relève d'un arrêté préfectoral et l'approbation est obtenue au mieux au bout de deux à trois mois. L'obtention du titre foncier représente en général 10% du montant de la prestation totale du technicien. Sa rémunération se fait souvent en nature.

Il s'institue ainsi lotisseur privé professionnel pour le compte de propriétaire privé. Aucune norme minimale de viabilisation n'est requise avant commercialisation de ces terrains, la CUY étant chargée d'intervenir après coup sans perspective de recouvrement des coûts.

### 1.1.2.3. Les promoteurs et les agents immobiliers

La mise en œuvre des projets urbains individuels donne lieu à des jeux d'intermédiation entre les sphères légales et illégales de la réglementation, suscitant des modes de réaction et d'implication des populations concernées. Dans ce contexte, les initiateurs sont confrontés à l'émergence de nouvelles qualifications, (dont les agents et promoteurs immobiliers) et par conséquent à la question de la légitimation dans l'exercice de leur compétence.

#### a. Les agents immobiliers

Aujourd'hui, les agents immobiliers intervenants dans la ville de Yaoundé peuvent être répartis en deux catégories. Dans la première, des professionnels agréés se consacrent à la promotion immobilière d'une manière exclusive et constituent le noyau dur de ces milieux. Ils constituent la filière formelle. On recense dix (10) agents immobiliers agréés dans la ville de Yaoundé au 1<sup>er</sup> juillet 2010.

**Tableau 10 : Agents immobiliers inscrits au registre du répertoire au 1<sup>er</sup> juillet 2010 dans la ville de Yaoundé**

N°	Société	Date de délivrance de la carte professionnelle
1	SCI Cabinet d'Experts en Gestion de Patrimoine	09 sept. 2008
2	Ets Le Château Immobilier	09 sept. 2008
3	Ets Dyna Immobilier	09 sept. 2008
4	Express Immobilier La Vallée	09 sept. 2008
5	CIECA Consulting Ltd	03 août 2009
6	Centre de Gestion et Promotion Immobilière (CEGIPI)	03 août 2009
7	Agence Immobilière Continent	29 mars 2010
8	KE M A Immobilier	31 mars 2010
9	Laina Immobilier	01 juillet 2010
10	Ets GARICH International	01 juillet 2010

Source : MINDUH, Sous-direction de la Promotion Immobilière et de l'habitat social, Août 2010.

Au total, le Cameroun compte au 1<sup>er</sup> juillet 2010, 21 agents immobiliers agréés, dont dix à Yaoundé, dix à Douala et un à Limbé.

La seconde catégorie est constituée d'agents dits informels qui travaillent dans l'aménagement d'une manière partielle et parfois ponctuelle. Elle intègre aussi bien des professionnels potentiellement mobilisables (géomètres, topographes, architectes) que des

personnes non professionnelles. Il est difficile de les quantifier avec exactitude. Leur nombre est variable selon les périodes et l'importance de la demande.

Pour cette catégorie, il n'est pas nécessaire d'obtenir un agrément pour exercer en tant qu'agent immobilier sur le marché résidentiel. Dans cette catégorie, aucun diplôme spécifique n'est requis pour intervenir sur le marché immobilier résidentiel. N'importe qui peut pratiquer la profession d'agent immobilier. En échangeant avec quelques agents immobiliers dans la ville, il en ressort que pour exercer ce métier, il faut réunir les qualités essentielles suivantes :

- Bonnes capacités de communication – c'est un métier relationnel ;
- Compétences interpersonnelles ;
- Persévérance lorsque la situation n'évolue que lentement ;
- Faculté de chiffrer.

Ces derniers sont très nombreux à Yaoundé. Dans la pratique, ils ne sont pas organisés et sont très inexpérimentés. Ils communiquent soit sur des morceaux de contreplaqué qu'ils affichent partout, soit sur des bacs à ordures. Certains sont le plus souvent impliqués dans des opérations d'arnaques. Ils n'ont pas l'obligation de garantir la réalité et l'exactitude des renseignements fournis aux acheteurs qui ne sont pas dispensés de s'en assurer eux-mêmes sur place par des investigations. Ils souffrent de plus en plus de l'insuffisance des réserves foncières. Les agents immobiliers, d'une manière habituelle et à titre indépendant, réalisent, pour le compte de tiers :

- des activités d'intermédiaire en vue de la vente, l'achat, l'échange, la location ou la cession de biens immobiliers, droits immobiliers, fonds de commerce ;
- des activités d'administrateur de biens assurant soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers, soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété ".

#### *b. Les promoteurs immobiliers*

Les promoteurs immobiliers quant à eux sont plus nombreux. La promotion immobilière est comprise comme une opération qui a pour but la création ou la rénovation d'un produit immobilier. Avant toute opération de promotion immobilière, il est important de réaliser une promotion immobilière. Elle consiste en la production de parcelle de terrain directement constructible. L'acteur responsable de cette opération est le promoteur foncier ou immobilier. En général, les promoteurs immobiliers poursuivent deux objectifs distincts : l'auto-occupation ou la commercialisation. La filière de l'auto-promotion correspond à l'objectif

d'auto-occupation. Cette filière d'auto-promotion s'oppose à la filière du promoteur professionnel.

Le MINDUH a initié en 2007 une procédure d'agrément des promoteurs et un certain nombre de mesures destinées à favoriser la production d'unités d'habitation par cette nouvelle catégorie d'opérateurs. Il est attendu que ces promoteurs privés suppléent la SIC dans la production de logements sociaux et que leur intervention soit suffisamment significative pour répondre aux importants besoins de la population des deux plus grandes villes, dont Yaoundé. Le MINDUH a ainsi agréé au 1<sup>er</sup> juillet 2010, un peu plus d'une trentaine de promoteurs installés au Cameroun (décision 0020/E/2/MINDUH/SG), dont dix-huit installés à Yaoundé (siège social). Ces promoteurs sont généralement des entreprises du BTP ou des agences immobilières ayant décidé d'obtenir l'agrément pour élargir leur champ d'intervention<sup>46</sup>. Seule la MUPROF-GIC peut se prévaloir d'une activité sur le secteur plusieurs années avant l'agrément (2001).

**Tableau 11: Promoteurs immobiliers agréés au 18 Août 2010 dans la ville de Yaoundé**

N°	Société	Arrêté de création
1	SCI Cabinet d'Experts en Gestion de Patrimoine	0004/E/2/MINDUH/SG/CJ du 03 juillet 2008
2	SCI SOCIMCAM Société Civile Immobilière	0004/E/2/MINDUH/SG/CJ du 03 juillet 2008
3	Société Civile Immobilière de l'Afamba Groupe SOCIA – CGI - SIL	0008/A/49/MINDUH/SG/DHA du 21 août 2008
4	C & B Construction	0008/A/49/MINDUH/SG/DHA du 21 août 2008
5	Mutuelle pour la Propriété Foncière, MUPROF – GIC	0008/A/49/MINDUH/SG/DHA du 21 août 2008
6	CIECA Consulting Ltd	0012/E/2/MINDUH/SG du 15 octobre 2008
7	OBEMO Company Ltd	0012/E/2/MINDUH/SG du 15 octobre 2008
8	Société des Opérations Foncières et Immobilières du Cameroun (SOFICAM S.A.)	0014/A/51/MINDUH/SG/DHA du 15 décembre 2008
9	Société Civile Immobilière Brothers & Sons	0014/A/51/MINDUH/SG/DHA du 15 décembre 2008
10	Société Civile Immobilière Les Pyramides	0009/E/2/MINDUH/SG/DHA du 21 avril 2009
11	Authentic Developpers Corporation Groupe Cameroon SA	0010/E/2/MINDUH/SG/DHA du 02 juillet 2009
12	Dany Flash Résidences	0012/E/2/MINDUH/SG/CJ du 02 décembre 2009
13	Ets Sawa Palace	0012/E/2/MINDUH/SG/CJ du 02 décembre 2009
14	Société Coop. des Bâisseurs du Logement social au Cameroun (LOGIA)	0012/E/2/MINDUH/SG/CJ du 02 décembre 2009
15	International Building Corporate (IBC)	0002/E/2/MINDUH/SG/CJ du 04 mars 2010
16	Société Civile Immobilière d'Etoa	0004/E/2/MINDUH/CJ du 11 mai 2010
17	Société Africaine de Promotion Immobilière (SAPI SA)	0009/E/2/MINDUH/SG/CJ du 15 juillet 2010
18	Express Immobilier La Vallée	17 août 2010

Source : MINDUH, Sous-direction de la Promotion Immobilière et de l'Habitat Social, Août 2010.

<sup>46</sup> Elles ont généralement un statut de Sarl ou de SCI avec un capital social limité, de 1 million de Fcfa ; 20 % d'entre elles présentent toutefois soit un statut différent (SA ou Société Coopérative) ou un capital social plus important lié notamment à la nature et à l'importance de leurs activités. On trouve également deux sociétés coopératives agissant principalement à Yaoundé pour le moment (la MUPROF-GIC et LOGGIA). Ces sociétés de promotion ont généralement domicilié leurs comptes dans une ou plusieurs banques commerciales de la place.

A ce stade, la production effective de la promotion privée réglementaire ne dépasse pas actuellement quelques programmes et quelques centaines de logements par an sur les deux métropoles de Douala et de Yaoundé. Elle joue, d'un point de vue quantitatif, un rôle très marginal dans la production annuelle globale de logements urbains. Par ailleurs, la capacité de production réglementaire de la promotion privée en dessous de 10 millions FCFA est aujourd'hui quasi-nulle, en raison des coûts de production trop élevés du foncier équipé et des logements semi finis ou finis répondant aux normes de l'administration.

En revanche, les promoteurs sont susceptibles de capter et de geler à leur profit des emprises foncières importantes auprès de propriétaires coutumiers, réduisant d'autant les perspectives de gestion des extensions au profit du plus grand nombre.

Tout comme les agents immobiliers, ils sont plus concentrés dans les villes de Yaoundé et de Douala. En effet, au nombre de 30 agréés au Cameroun, 18 sont installés à Yaoundé, 07 à Douala, 03 à Limbé et 02 à Bamenda.

Les promoteurs immobiliers réalisent des programmes immobiliers de grande envergure. Ces programmes incluent les lotissements et la construction de bâtiments à usage commercial ou à habitation, dans le cadre de projets et programmes de logements sociaux. C'est le cas de la MUPROF dont le principal programme immobilier est «*Un homme, un toit*». Durant la période allant du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013, elle a mis en vente deux lotissements, dont un à Nyom II, d'une superficie de 12 658 m<sup>2</sup>, et un autre à Zamengoué, d'une superficie de 4 303 m<sup>2</sup>. Le prix de vente promotionnel était de 6 500 frs CFA le mètre carré. D'autres lots étaient disponibles à Simbock (au prix de 10 000 frs CFA/m<sup>2</sup>) et à Ayene (6 500 frs CFA/m<sup>2</sup>).

Les promoteurs immobiliers soumettent leurs programmes à différentes banques pour solliciter des financements. Ils procèdent généralement à une location, une location-vente ou une vente au comptant. Toutefois, les opérations de réalisation des VRD occasionnent des surcoûts substantiels dans le prix des logements et des terrains aménagés par ces promoteurs. D'après certains promoteurs, les réseaux peuvent représenter entre 3 et 17 % du coût de cession des terrains aménagés. Cette situation justifie entre autres la réticence des sociétés concessionnaires à participer à la réalisation des réseaux, ce qui constitue un goulot d'étranglement pour la production des logements par les sociétés immobilières. Aussi, elles sont confrontées aux difficultés liées à l'accès aux terrains urbains, en raison de leur rareté et des lenteurs des procédures d'acquisition.

#### 1.1.2.4. Les associations affinitaires

La ville de Yaoundé a pendant longtemps et continue de nos jours à attirer un important flux de migrants nationaux. Ces flux ont permis la mise en place d'un tissu affinitaire dont les membres se sont au fil des temps attelés à mettre en place des cadres structurants d'une solidarité agissante. C'est ainsi que les associations de ressortissants de tel ou tel village ont vu le jour. Le tableau ci-dessous récapitule, mais de manière non exhaustive les productions immobilières des organisations associatives dans la ville de Yaoundé.

**Tableau 12: Productions immobilières de quelques organisations associatives à Yaoundé**

Association	Région / Département d'origine	Lieu de l'investissement immobilier à Yaoundé	Caractéristique de l'investissement
Communauté Baboutcheu-Ngaleu	Haut-Nkam	Biyem-Assi hôpital	Immeuble SS+RC
Communauté Balessing	Menoua (Ouest)	Oyom-Abang	Immeuble R+1
Communauté Baleveng	Menoua	Biyem-Assi Lycee	Immeuble SS + R+1
Communauté Bamena	Ndé	Biyem-assi Lycée	Immeuble bas de gamme
Communauté Bamendou	Menoua	Biyem-Assi	RC
Communauté Bamendou	Menoua	Obili	Immeuble bas de gamme
Communauté Bamendou	Menoua	Nkolmesseng	RC
Communauté Bandjoun	Khoung-Khi	Etoa Meki	Immeuble bas de gamme
Communauté Bansa	Menoua	Etoudi	Immeuble SS+RC+ 1
Communauté Fongo-Tongo	Menoua	Chapelle Obili	Immeuble bas de gamme
Communauté Fontsa-Touala	Menoua (Ouest)	Biyem-Assi Stade	Immeuble R+1
Communauté Foto	Menoua	Mendong	Immeuble
Famille Balefok de Yaoundé	Bamendou	Akok Ndoe II	Immeuble bas de gamme
Famille Djuttitsa de Yaoundé	Bafou	Biyem-Assi Rd Pt E	R+1
Famille Fiala de Yaoundé	Bamendou –Menoua / Ouest	Etoug Ebe	Immeuble bas de gamme
Famille Fonakeukeu	Menoua	Mendong Jouvence	Immeuble bas de gamme
Famille Latsuet de Yaoundé	Bafou – Menoua/Ouest	Madagascar	Immeuble bas de gamme
Famille Mbeng de Yaoundé	Bafou – Menoua / Ouest	Biyem-Assi Rd Pt Express	R+1
Famille Ntsinfou de Yaoundé	Bafou – Menoua / Ouest	Mendong	RC
Famille Nza de Yaoundé	Bamendou- Menoua/Ouest	Cité Verte	Immeuble bas de gamme
Famille Nzinkop de Yaoundé	Bafou (Ouest)	Biyem-Assi Stade	Immeuble R+1
Famille Touola de Yaoundé	Bamendou	Etoug Ebe	Immeuble bas de gamme
Famille Touolekeo de Yaoundé	Bamendou	Etoug Ebe	R+1
Famille Touolewe de Yaoundé	Bamendou	Mendong	Immeuble bas de gamme

Source : enquête de terrain, 2015

Ces organisations associatives ont, spécialement pour ce qui est des associations des ressortissants des hautes terres, engagé des opérations de production immobilière dans la ville de Yaoundé. Ces projets, menés suivant une logique propre aux différentes communautés, constituent des cadres de regroupement et symbolisent le dynamisme même de ces communautés.

Dans l'ensemble, ces productions sont faites sur des terrains avec des situations régulières. Les investissements respectent également une certaine logique dans l'occupation : le rez-de-chaussée pour les boutiques, des salles de réunion de dimensions différentes, des salles de fêtes et des locaux réservés aux ressortissants en transit dans la ville, des étudiants et les concierges.

#### **1.1.2.5. Les structures religieuses**

Les secteurs économiques de la production foncière et immobilière représentent d'importants enjeux spatiaux et économiques. Le rôle des structures religieuses dans la production urbaine continue à être négligé par les chercheurs actifs en sciences régionales et territoriales.

La ville de Yaoundé est marquée par une colonisation poussée de l'espace par les structures religieuses. Dans ce registre, l'église catholique s'illustre par une production beaucoup plus importante que les autres chapelles. Elle a très tôt colonisé plusieurs flancs de collines dans la cité capitale et ses œuvres se multiplient au gré de l'agrandissement de la ville. Le quartier Mvolyé est en grande partie occupé par la direction de cette église. Et presque tous les grands quartiers de Yaoundé dispose d'une paroisse construite. Il en est de même des œuvres scolaires et médicales.

En dehors de l'église catholique, les églises protestantes et musulmanes ont également produit dans le secteur de l'immobilier. Toutefois, il faut noter que depuis le début de la décennie 2000, on enregistre une multiplication des églises dites du réveil. Certaines d'entre elles ont fait des efforts de construction de leurs sièges, mais beaucoup d'autres demeurent dans un système de location.

En général, les productions des églises se font uniquement dans l'optique d'abriter les lieux de culte et/ou loger les ministres du culte ainsi que les structures scolaires, de santé et caritatives.

#### **1.1.2.6. Les autres projets et programmes**

Dans ce registre, deux principaux programmes ont été recensés.

##### *a. Le programme « Un pied a terre au Cameroun pour la diaspora »*

Il s'agit d'un programme immobilier géré par la société TPG IMMO (Transaction, promotion et gestion Immo), propriété d'un Camerounais résidant en Belgique. Ce programme a vu le jour en 2012. Il a pour objectif de « *permettre aux Camerounais de la diaspora de produire facilement des propriétés immobilières sans tracasseries et risques d'escroqueries* ». Le fait

que ses bureaux soient basés à la fois au Cameroun et à l'étranger constitue sa particularité. Elle est accompagnée dans ce projet par le Crédit Foncier du Cameroun et plusieurs autres banques. Elle vise donc à promouvoir la réalisation des projets immobiliers des camerounais de la diaspora avec des facilités telles que :

- Financement, recherche de biens et authentification de propriétés ;
- Démarches administratives et intermédiations...
- Des garanties (Assurance Responsabilité Civile Exploitation, Contrat de mandataire, Garantie)

Ces différentes facilités concourent à prémunir les Camerounais de l'étranger contre les soucis (litiges) récurrents et entraver les obstacles.

*b. Le programme gouvernemental de construction de 10 000 logements sociaux et d'aménagement de 50 000 parcelles constructibles*

Ce programme doit être exécuté dans :

- Les dix chefs-lieux de régions dont 4.500 logements à Yaoundé et Douala et 50 logements par ville pour les huit autres chefs-lieux de région ;
- Les six villes universitaires et industrielles (à raison de 50 logements par ville) ;
- Ainsi que dans six chefs-lieux de département (50 logements par localité) ; soit dans 22 localités.

La mise en œuvre de ce vaste programme a démarré depuis environ quatre ans. Il se focalise sur les deux principales villes nationales que sont Douala et Yaoundé. A Olembe dans la ville de Yaoundé, une première phase des travaux porte sur la construction de 500 logements par 13 PME nationales. De nos jours, 80 logements témoins sont achevés, 40 autres logements témoins sont exécutés à 90%, et le reste, soit 380 logements, sont exécutés à près de 70%. Il convient toutefois de signaler que les opérations de vente qui ont commencé annonce la vente d'un logement T3 à environ 19 millions de francs à Yaoundé. Ce montant est hors de portée pour la plupart de ménages moyens, lesquels font face aux problèmes de logement décent.

En définitive, l'auto production est une source essentielle de production du logement. En général, une importance est accordée à l'acquisition du logement en pleine propriété. Cette auto production reste cependant fortement limitée d'une part par l'insuffisance de structures appropriées de financement de l'habitat, mais aussi par un environnement législatif qui a longtemps constitué un goulot d'étranglement à la production des terrains immatriculés.

L'accès au logement souffre de ce fait de deux handicaps qui touchent à la fois à l'offre et à la demande potentielle de logements.

## 1.2. LES PHASES DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

Les différents acteurs dont il a été question plus haut n'opèrent pas de façon désordonnée. Ils se positionnent dans des phases précises du processus de production foncière et immobilière.

Lorsqu'il aborde les phases de production foncière et immobilière, A. Durand-Lasserve (1986) en distingue huit qui sont :

- La programmation de l'opération ;
- Le transfert du droit d'usage sur le sol ;
- Le changement d'affectation du sol ;
- Le lotissement ou la subdivision en lots ou parcelles ;
- L'immatriculation de la parcelle ;
- L'aménagement ou l'équipement du terrain ;
- La construction de l'unité d'habitation ;
- L'occupation du logement par l'utilisateur final.

A Yaoundé, l'ordre de ces phases n'est pas respecté, dans la mesure où, pour certaines unités d'habitation, les deux dernières phases ont précédé la première. En effet, dans les tissus spontanés, et dans les quartiers anciens, beaucoup de parcelles ont été occupées, construites et habitées avant même que le lotissement ne soit fait et dans certains cas avant qu'il ne soit programmé. Durand-Lasserve (1988) lui-même précise que « *la succession chronologique et régulière de l'ensemble de ces phases n'est respectée que dans le cas des filières formelles, légales, de production* ».

Dans le cas de la ville de Yaoundé, nous distinguons trois phases ou étapes dans le processus de production foncière et immobilière. Avant de présenter ces étapes, il apparaît opportun de présenter le lotissement tel qu'il est réalisé au Cameroun, mais aussi, la procédure d'attribution des parcelles loties. Cette présentation est importante car les parcelles loties sont au cœur des stratégies des acteurs.

### 1.2.1. La réalisation d'une opération de lotissement au Cameroun

Un lotissement est une opération qui a pour résultat la division d'une tenure foncière en lots. Privilège détenu à l'origine par l'Etat, l'initiation d'un lotissement est étendue avec la décentralisation aux collectivités territoriales décentralisées. En effet, l'article 17 de la loi n°2004/18 du 22 juillet 2004 sur la décentralisation, fixant les règles applicables aux communes stipule que la commune est compétente pour : « *l'élaboration des plans d'occupation des sols, des documents d'urbanisme, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement ...* », mais aussi pour « *la délivrance des actes d'urbanisme tels les certificats d'urbanisme, les autorisations de lotir, les permis d'implanter, les permis de construire et de démolir* ».

Le lotissement, en raison des incidences financières positives sur les budgets des communes, mais aussi en raison de son utilisation à des fins clientélistes est une activité très prisée de certains acteurs. Cette opération est subordonnée à la réalisation d'un programme minimum d'aménagement comprenant le bornage des lots, l'ouverture des voies et la construction de petits ouvrages de franchissement. Au Cameroun, il existe trois types de lotissements à savoir les lotissements domaniaux, les lotissements communaux et les lotissements privés.

Les lotissements domaniaux ou communaux ou de l'Etat sont créés à l'initiative du ministère en charge des domaines, du cadastre et des affaires foncières ou sur proposition du préfet territorialement compétent. A l'échelle d'une commune, le lotissement peut être réalisé sur trois domaines qui sont :

- Les réserves foncières communales si elles existent ;
- Le domaine privé de l'Etat ;
- Le domaine national, c'est-à-dire l'ensemble des terres non immatriculées et tombées dans l'escarcelle de l'Etat.

Dans la ville de Yaoundé, les communes ne disposent pas de réserve foncière, ni de domaine privé. Les terres disponibles à l'intérieur du périmètre urbain sont les terres du domaine national et une grande portion de terres immatriculées appartenant au domaine privé de l'Etat.

Les lotissements privés pour leur part sont créés à l'initiative d'une personne physique, d'une personne morale publique ou privée ou d'un groupement d'initiative foncière urbain. Un lotissement privé ne peut être créé que si le terrain, support de l'opération, a un titre de

propriété. Dans tous les cas, la réalisation d'un lotissement implique plusieurs tâches réalisées par des acteurs différents et complémentaires.

Au Cameroun, la réalisation d'un lotissement fait intervenir trois organismes distincts qui remplissent successivement des tâches technico administratives. Ces administrations sont le cadastre, l'urbanisme et les domaines et les affaires foncières.

#### **1.2.1.1. Les tâches réalisées par l'administration de l'urbanisme**

L'administration de l'urbanisme réalise les supports que sont le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), le Plan Directeur d'urbanisme (PDU), etc. Le SDAU fixe les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés, compte tenu de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des sites naturels. Il se fait dans une période donnée. Le dernier SDAU de la ville de Yaoundé est à horizon 2025. On y a défini des zones. Le SDAU poursuit l'objectif de parvenir à faire coïncider les intérêts étatiques à ceux des populations. C'est le service de l'urbanisme qui est chargé de concevoir et d'élaborer le plan de lotissement.

#### **1.2.1.2. Les tâches réalisées par l'administration du cadastre et des domaines**

L'administration du cadastre est chargée, à la suite de celui de l'urbanisme, d'appliquer sur le terrain le plan de lotissement conçu et élaboré par ce dernier. Pour cela, le service du cadastre confère à l'assiette une identité juridique en immatriculant l'assiette. Au nom de l'Etat, le service cadastral donne un titre de propriété (titre foncier) à l'assiette, titre qui sera porté dans le livre foncier. Quant à l'application sur le terrain, elle consiste à morceler en lots l'assiette. Cette opération constitue le lotissement.

Quant à l'administration des domaines, elle est chargée de gérer le domaine loti. Pour cela, il fait payer à l'acquéreur des frais de bornage, mais aussi les baux. Le bail est un contrat que l'attributaire signe avec l'Etat.

## **1.2.2. Les différentes phases et les acteurs de la production foncière et immobilière**

Entre les différentes phases énumérées par Durand-Lasserve et celles observées réellement sur le terrain, il existe un certain hiatus. En ce qui concerne Yaoundé, nos observations et nos analyses de la scène foncière permettent de distinguer trois principales phases.

### **1.2.2.1. L'acquisition foncière primaire et secondaire**

Les terres acquises dans la ville de Yaoundé l'ont été sous les deux régimes fonciers qui se côtoient dans tout le pays. Il s'agit du régime coutumier caractérisé par des droits légitimes des communautés locales et le régime du droit dit « moderne ». Les droits fonciers coutumier et moderne s'imbriquent dans une transition jamais complètement accomplie. Ce qui rend la gestion de la terre subtile et souvent très complexe. Les régimes fonciers, ainsi que leurs chevauchements, ont certainement des répercussions sur les modalités d'acquisition ou de cession de terres. Dans tous les cas, pour ce qui est de l'acquisition foncière et immobilière dans la ville de Yaoundé, deux modes se côtoient : achat, don (pour les autochtones surtout).

L'acquéreur éventuel qui désire acheter un terrain familial doit d'abord repérer cette propriété et s'informer au sujet du propriétaire. Cette étape de la démarche met son endurance à rude épreuve. Dès que cette première difficulté est franchie, l'acquéreur est introduit chez le propriétaire terrien qui reçoit et étudie la demande de l'acquéreur en tenant compte de certains paramètres : ethnie, pouvoir d'achat, intermédiaire, etc. Ensuite, le requérant s'entend sur le coût de la parcelle et des cadeaux en nature à fournir ; le prix d'un terrain est fonction de son emplacement, de sa superficie et surtout du pouvoir de négociation de l'acquéreur. Si l'acquéreur répond aux exigences du vendeur, ce dernier matérialise la parcelle cédée après une descente sur les lieux.

L'acquisition foncière secondaire est l'étape au cours de laquelle les parcelles acquises en première main sont vendues par les propriétaires. Dans ces transactions, on peut identifier les catégories précises de vendeurs et d'acheteurs. De plus, les transactions se déroulent suivant des procédures modernes et des rituels traditionnels (abandon des droits coutumiers).

### **1.2.2.2. La valorisation foncière**

Elle est la troisième phase du processus de production foncière et immobilière. Les acquéreurs constituent les seuls acteurs présents au niveau de cette phase. Celle-ci consiste en une

transformation sommaire ou plus de la parcelle par le propriétaire. La parcelle est entourée d'un mur. Ce mur a plusieurs fonctions :

- Une fonction économique, le mur rend la parcelle plus visible et donne à la parcelle l'image d'une maison ;
- Une fonction de rentabilisation : en investissant sur la construction d'une clôture, on la rentabilise ;
- Une fonction mixte de sécurisation : elle est mixte car elle juxtapose deux logiques différentes mais concourant toutes à sécuriser la parcelle. La première logique est juridique. Elle traduit le besoin de se conformer à la loi qui exige de mettre en valeur la parcelle et on évite qu'elle soit revendue (marquage du territoire). La seconde logique est dictée par un souci d'éviter un empiètement des parcelles voisines.

Les parcelles une fois clôturées par un mur, sont alors prêtes pour la production immobilière. La transformation peut aussi consister en la production d'une ou de plusieurs unités d'habitation, ce qui marque en fait la fin du processus de production foncière et immobilière. Toutefois, lors de cette phase, l'acquéreur peut encore procéder à la vente, auquel cas c'est l'acquéreur tertiaire qui procèdera à la transformation. Le tableau 14 récapitule les différentes phases de cette production.

**Tableau 13: Classification des acteurs selon leur phase d'intervention sur la scène foncière et immobilière**

Phases	Descriptif de la phase	Groupe d'acteurs le plus actif au niveau de la phase	Ressources mobilisées	Processus et lieu de mobilisation	Activité du groupe d'acteurs le plus actif
Acquisition foncière primaire	Obtention de la parcelle	Résidents et non-résidents de la ville de Yaoundé	Relationnelles (amicales, familiales, agents immobiliers, etc.), financières	User de ses relations pour avoir une parcelle	Exprimer le désir d'acquérir une parcelle
Acquisition foncière secondaire	Achat de parcelle loties ou non	Intermédiaires, agents et promoteurs immobiliers	Financières	Courtage foncier et immobilier	Achat des parcelles ou des maisons auprès de leurs propriétaires qui les vendent pour diverses raisons
Valorisation primaire	Clôture des parcelles ou mise en exploitation par les cultures	Acquéreur foncier			Clôture des parcelles pour les sécuriser
Acquisition foncière tertiaire	Vente des parcelles aux éventuels acquéreurs	Acquéreur foncier, intermédiaires, agents immobiliers	Relationnelle		
	Rachat des parcelles sécurisées auprès des acquéreurs	Acquéreur foncier tertiaire	Financières		

	précédents				
Valorisation définitive	Construction des parcelles et mise en habitation	Acquéreur tertiaire et mandant			

Source : Mohamadou Sall (2004) et Enquête de terrain, 2014

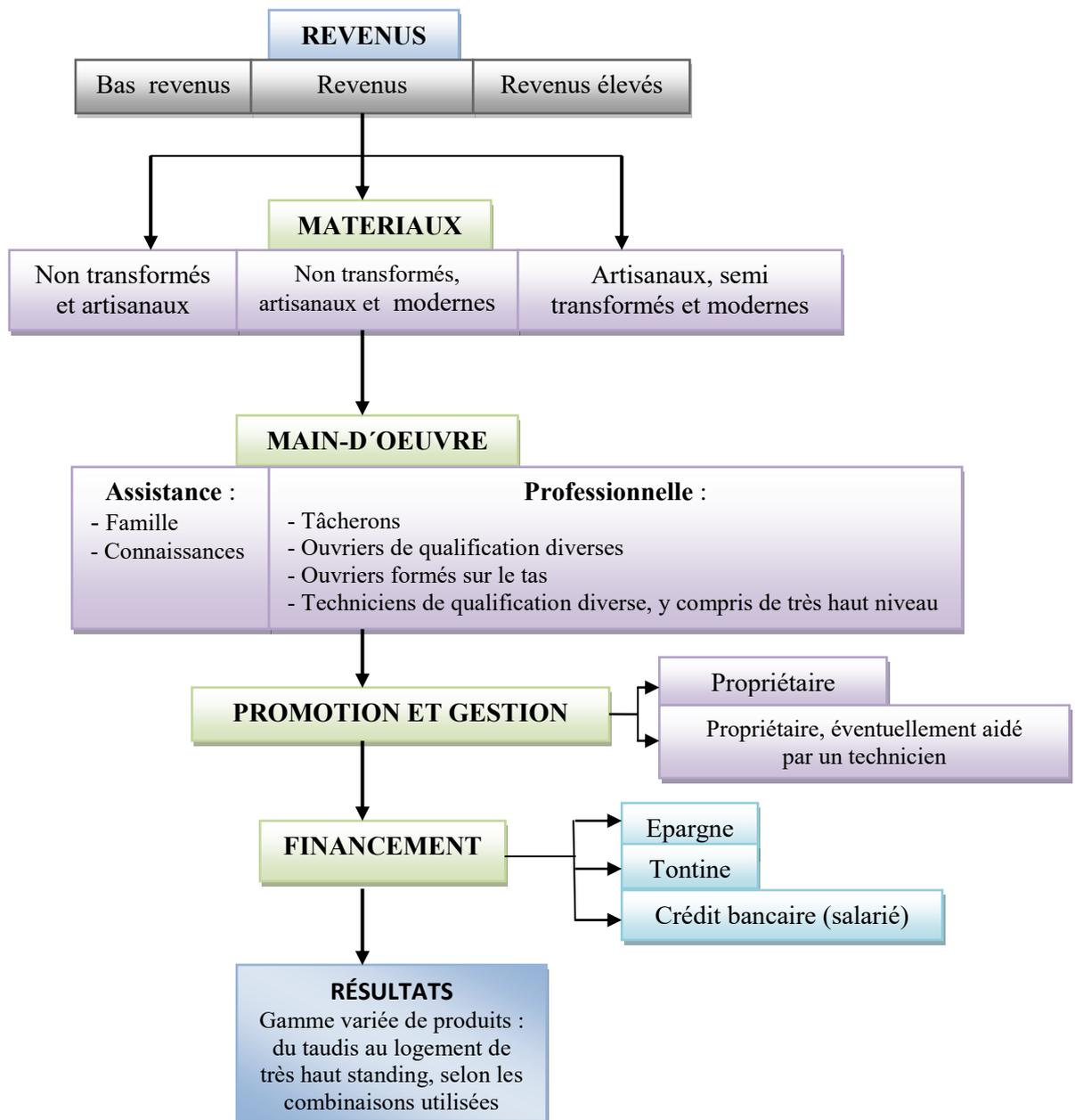
Pour leur part, Pettang C., Vermande P. et Zimmermann V. (1995) identifient à Yaoundé un schéma d'organisation dit du « secteur informel » de production de l'habitat. Il s'agit de l'ensemble des mécanismes non réglementaires qui sont utilisés dans la réalisation des études, dans l'approvisionnement en matériaux (bois et terre), dans le recrutement et la rémunération de la main-d'œuvre et dans les modes de financement, essentiellement basés sur l'épargne personnelle et la tontine (de 50 à 60 %). En effet, poussés par la nécessité de se loger, et compte tenu des insuffisances du secteur formel, de nombreux Camerounais ont mis en place des systèmes informels de production immobilière dont l'un des principaux avantages réside dans des coûts de revient très inférieurs à ceux du secteur formel (Franqueville, 1984 ; Gambo, 1988). Toutefois, ce schéma n'intervient que soit au bout de la première phase, soit au bout de la seconde phase, à savoir au terme de l'acquisition foncière primaire ou secondaire.

Ces auteurs estiment que le secteur informel recouvre une réalité extrêmement diversifiée et toutes les couches sociales l'utilisent. Son schéma d'organisation type apparaît en figure 3. Ce secteur utilise une main-d'œuvre très nombreuse, qui se répartit en deux groupes :

- l'« assistance », composée de la famille et des connaissances ;
- les professionnels, regroupant des tâcherons, des techniciens qualifiés et des ouvriers formés sur le tas.

Le promoteur-gestionnaire est presque toujours le propriétaire, qui peut éventuellement se faire aider par un technicien.

**Figure 3 : Schéma d'organisation type du secteur non étatique (projet individuel)**



*Source : Adapté de Pettang C., Vermande P., Zimmermann V., 1995. L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun, Cahier des Sciences Humaines, 31 (4), 883-903*

## 1.3. LES ACTEURS AUX PRATIQUES ET LOGIQUES DE PRODUCTION DIVERSIFIÉES

### 1.3.1. Les logiques des acteurs

#### 1.3.1.1. Les logiques des acteurs étatiques

L'analyse des logiques des acteurs étatiques fait ressortir deux principales phases au cours desquelles les motivations ont été divergentes.

En effet, la première phase est celle d'avant 1986, phase de prospérité de l'État, au cours de laquelle l'État a pratiqué la politique de l'habitat pour le plus grand nombre. Elle était basée sur le programme de production de l'habitat social. Cette politique était mise en œuvre par le trio CFC – MAETUR – SIC. La MAETUR recevait de l'État des parcelles qu'elle aménageait avec l'appui financier du CFC et mettait à la disposition de la SIC, et ce gratuitement des parcelles sur lesquelles la SIC devait ensuite construire des logements, toujours avec le financement du CFC. Il est important de noter que depuis 1952, la promotion immobilière de l'État ne relevait que de la SIC. Mais compte tenu de l'acuité des problèmes posés par l'urbanisation anarchique, l'État va créer à partir de 1977 deux autres structures pour renforcer l'action de la SIC, à savoir le CFC (mai 1977) et la MAETUR (juin 1977). L'épicentre de leurs interventions sera l'habitat pour le plus grand nombre. Pour accompagner cette politique, l'État procédera à la réforme de la réglementation sur la gestion foncière et la production des logements. Il en est résulté une panoplie de textes législatifs et réglementaires<sup>47</sup> qui a pendant longtemps orienté la production de ces acteurs et définissaient la population cible de l'habitat social. Le cadre juridique et réglementaire a ainsi renforcé les missions assignées à ces établissements publics. Ceux-ci bénéficiaient des subventions de l'État. C'est ainsi que la MAETUR recevait de l'État des terrains<sup>48</sup> sans charge foncière, prêts à être viabilisés. En plus, l'État finançait les infrastructures primaires et assurait la maîtrise d'ouvrage déléguée. Il revenait par la suite à la MAETUR d'aménager les terrains. Certains de ces terrains équipés étaient reversés au parc de la SIC tandis que d'autres étaient revendus aux ménages. Les terrains de la SIC avaient en plus une prise en charge de l'État en ce qui

---

<sup>47</sup> On peut citer le décret n°77/10 instituant une contribution au CFC, la loi n°78/12 accordant des exonérations fiscales à la SIC, le décret n°81/185 réglementant les conditions de réalisation des lotissements par la MAETUR, la loi n°82/02 instituant un régime d'épargne logement au Cameroun, l'arrêté n°121/CAB/PM définissant les normes de construction, leur coût, le prix de revient et les plafonds de revenus conditionnant l'accès aux prêts du CFC, l'arrêté n°154/MINFI fixant le contrat minimum du versement périodique, le coefficient multiplicateur et le montant maximum du prêt épargne logement et l'arrêté n° 178/MINFI fixant le taux de rémunération et la prime de l'épargne logement.

<sup>48</sup> Ces terrains étaient obtenus après expropriation ou incorporation des parties du domaine national dans le domaine privé de l'État.

concerne les réseaux. La production des logements était financée par le CFC, dont une des principales ressources provenait d'une taxe indexée sur les salaires des agents de l'État, à concurrence de 1,0% pour la contribution du salarié, et 1,5% pour la contribution patronale. C'est ainsi que d'importantes opérations de productions foncières et immobilières ont été réalisées et mis à la disposition des ménages pour satisfaire leurs besoins dans ce sens.

La deuxième phase, après 1986, est marquée par le désengagement de l'État, ce qui s'est traduit par l'ajustement des trois structures (CFC, MAETUR et SIC) et la quasi disparition de l'habitat social. En effet, les programmes d'ajustement structurel ont conduit au désengagement de l'État du secteur de l'habitat, avec pour corollaire la suppression des subventions et aides de l'État et l'affaiblissement de ces trois structures. La SIC a d'ailleurs connu une interruption des travaux de construction de certains de ses logements. Et malgré leur statut d'établissement public, ces structures doivent fonctionner comme des sociétés privées, ce qui les oblige à revoir leurs stratégies d'intervention. La MAETUR adopte une stratégie d'aménagement concerté avec les propriétaires coutumiers qui mettent à sa disposition, après négociation, des terrains à aménager. Seulement, cette fois-ci, les coûts de viabilisation sont désormais supportés par les acquéreurs. Dans cette perspective, non seulement les terrains coûtent chers<sup>49</sup>, mais elle ne vend plus qu'aux clients dont le caractère solvable est établi. Quant à la SIC, elle produit désormais des logements de haut standing, beaucoup plus chers<sup>50</sup>, et destinés uniquement à la vente. Le CFC quant à lui, en plus de ses activités de collecte de l'épargne, entend faciliter l'accès aux crédits du logement, réformer les conditions d'accès en les rendant plus souples et en rallongeant la durée des remboursements. A court terme, elle entend promouvoir la production de masse de logements en orientant son financement prioritairement vers les professionnels de l'immobilier. Ces entreprises sont rentrées dans la logique du bénéfice, et ne répondent plus aux objectifs de l'habitat pour le plus grand nombre.

### **1.3.1.2. Les logiques des acteurs non étatiques**

Parmi les motivations déclarées des acquéreurs-acheteurs, on note d'une façon générale la recherche des terres à valeur marchande, la mise en œuvre de projets pour la sécurité sociale et familiale, ainsi que l'augmentation de la production et des revenus des ménages, c'est-à-dire, le développement du pays par la création de la richesse.

---

<sup>49</sup> Avant 1987, les prix de terrains oscillaient entre 4 000 et 7 500 frs CFA/m<sup>2</sup>. Mais après 1987, les terrains produits par la MAETUR étaient vendus entre 18 000 et 25 000 frs CFA/m<sup>2</sup>.

<sup>50</sup> Jusqu'en 1987, le prix d'achat d'un logement SIC destiné à la location-vente était de 12 millions pour un T4. Depuis cette date, un T3 est vendu à partir de 19 millions et un T4 à partir de 28 millions.

Les entretiens de terrain permettent de relever que les raisons de l'investissement sont multiples. Alors que certains sont animés par le goût du lucre, le lieu d'exercice des activités a exercé un tropisme sur d'autres. A l'analyse, on distingue deux logiques, une logique économique et une logique psychologique. En effet, pendant que certains sont mus par des logiques psychologiques (avoir le chez-soi, se rapprocher de la famille, se rapprocher de l'ethnie, facilité d'acquisition et/ou d'occupation du terrain), d'autres ont le souci de préparer leur retraite, et par ricochet d'assurer une certaine protection familiale et sociale. Il est vrai que pour une catégorie d'acteurs privés, il s'agit d'un marquage du territoire et l'affirmation de leurs richesses. Il existe cependant un paradoxe entre celui de l'acquisition facile d'un terrain d'une part, et la permanence des conflits fonciers d'autre part. L'absence de terrains constructibles ou la non mise en valeur des terrains existants obligent certains ménages à squatter les zones non constructibles sous le regard indifférents des autorités urbaines. Dans ce cas, les constructions sont médiocres et/ou inachevées, contribuant à la mise en place des quartiers à habitat populaire.

### **1.3.2. Les pratiques et stratégies des acteurs du secteur**

A l'issue de l'élaboration des plans cadastraux des villes de Yaoundé et de Douala en 2008, il est ressorti que bien que la procédure d'obtention des titres de propriété (titre foncier) soit décentralisée au niveau départemental, les populations n'éprouvent pas encore un réel engouement quant à son établissement<sup>51</sup>. Ce problème a également été évoqué par certains responsables des services centraux du MINDCAF (résultats des entretiens, 2014). En effet, on constate une faible titrisation à l'échelle nationale (à peine 2% du territoire national). Certaines dispositions des ordonnances de lois 74-1 et 74-2 stipulent que les possessions des titulaires de jouissance ou les occupations non immatriculées devraient rentrer dans le domaine national et ce depuis 1989. Dans la pratique, dans le processus d'acquisition des terres, de nombreux citoyens se réfèrent aux modes traditionnels. Les services déconcentrés du MINDCAF indiquent que certains chefs coutumiers vendent les terres coutumières au mépris de la réglementation. Dans un tel contexte, l'administration régularise la coutume, c'est-à-dire que le chef procède à l'installation des populations et l'administration ne fait que confirmer. L'administration affiche et défend sa légalité, étant garante des droits fonciers des citoyens. Mais en même temps, elle contribue au développement et au maintien d'un système parallèle reconnu et accepté de beaucoup de personnes qui y font recours. Ce système

---

<sup>51</sup> Cameroon Engineering SA, GEOMAPS Sénégal, « Elaboration des plans cadastraux de Douala et Yaoundé », lot N°1, Rapport provisoire, juin 2008 p.35.

parallèle, qui jouit d'une certaine légitimité devrait susciter des interrogations sur la meilleure manière de sortir de ces pratiques parallèles qui ne reposent sur aucun fondement juridique.

## CONCLUSION

Ce chapitre poursuivait l'objectif de faire un état des lieux des acteurs de la production foncière et immobilière dans la ville de Yaoundé, et de rendre compte des pratiques mises en place et des logiques qui président leurs différentes actions. Nous sommes partis du postulat selon lequel l'insuffisance de l'offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs, laquelle reste confrontée aux difficultés liées d'une part à l'insuffisance de structures appropriées de financement de l'habitat, et d'autre part à un environnement législatif qui constitue un goulot d'étranglement à la production des terrains immatriculés d'autre part. Au moyen des enquêtes de terrain et de l'analyse documentaire, on se rend compte que l'autoproduction est la principale filière qui assure une production significative des lotissements et des logements dans la ville de Yaoundé. En effet, les acteurs ici sont diversifiés, lesquels viennent suppléer les carences de l'Etat. On note tout de même que parfois la qualité de leurs opérations ne respecte ni les normes, ni les règles d'urbanisme.

Toutefois, le cadre réglementaire est bien fourni, mais certains textes manquent souvent de précisions, donc sont difficilement applicables. Par ailleurs, il convient de s'interroger sur l'importance de ces structures et sur leur nombre pléthorique. En effet, la multiplication des acteurs institutionnels ne s'est pas toujours accompagnée d'une réelle coordination entre eux. La conséquence c'est un rejet mutuel des responsabilités entre acteurs en cas de dysfonctionnement du système. Ces acteurs connaissent en outre des difficultés d'ordre administratif et organisationnel. On note des difficultés de transfert de pouvoir et de ressources entre le pouvoir central et les collectivités territoriales décentralisées, une insuffisance de ressources humaines, matérielles et financières au niveau de ces acteurs et une absence totale de planification et mauvaise prise en compte des besoins réels en matière d'habitat dans les plans existants

Bien plus, la prise en compte de la promotion immobilière permet d'expliquer la forte prédominance de l'auto-construction dans la production des stocks de logements. Au final, notre analyse démontre que les choix d'investissements des promoteurs fonciers et immobiliers sont très fortement corrélés à la configuration des marchés fonciers. Quelles sont les conséquences des actions de ces différents acteurs sur l'espace urbain de Yaoundé ?

## **CHAPITRE 2 : AMPLEUR ET INFLUENCE DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE SUR L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE À YAOUNDÉ**

### **INTRODUCTION**

La structure urbaine du Cameroun se distingue de la primatialité classique, rapport élevé entre la taille de la première et celle de la deuxième ville, que l'on trouve dans les autres pays africains<sup>52</sup>. En effet, elle est marquée par la coexistence de deux métropoles « millionnaires », Douala et Yaoundé, et la présence d'un bon maillage de villes secondaires, à rayonnement régional. Le territoire de la Communauté Urbaine de Yaoundé (CUY) couvre une superficie de 28 798 hectares<sup>53</sup>. En 2002, le site urbanisé occupait près de 16 000 hectares, soit 56% de la superficie administrative de la ville. La densité moyenne du tissu urbain était alors d'environ 100 habitants par hectare. Cette faible densité conduit à un étalement urbain important. La croissance urbaine traduit souvent une amélioration du cadre physique de vie des populations (construction d'équipements de superstructures, d'infrastructures, viabilisation des espaces de vie, services urbains de base, etc.). Dans les pays en développement comme le Cameroun, il existe assez souvent un paradoxe dans le processus d'urbanisation. En effet, ce dernier génère des déficits sociaux importants en même temps qu'une demande sociale insatisfaite, pourtant très forte, ce malgré la disponibilité des ressources pour le développement. De la sorte, on note qu'au Cameroun, l'urbanisation se caractérise par une augmentation de la population, avec pour corollaire un déficit en infrastructures, notamment en logements.

Le présent chapitre poursuit l'objectif de mettre en exergue la production foncière et immobilière comme un des moteurs de la croissance de l'espace. Nous partons de l'hypothèse selon laquelle les productions foncières et immobilières des différents acteurs, conjuguées aux autres facteurs tant endogènes qu'exogènes, ont une influence sur la croissance du périmètre urbain. Plusieurs sources de données différentes ont été utilisées et sont fonction de la précision spatiale recherchée. En effet, des données récentes et exhaustives sont disponibles, notamment sur la population résidente. Elles sont issues du 3<sup>ème</sup> RGPH, de l'étude

---

<sup>52</sup> Communauté Urbaine de Yaoundé, 2010. Diagnostic de l'élaboration d'un plan de déplacements urbains, Louis Berger, Beta Consult, p. 3.

<sup>53</sup> Communauté Urbaine de Yaoundé : Yaoundé 2020, Plan Directeur d'Urbanisme, AUGEA INTERNATIONALIRIS CONSEIL-ARCAUPLAN, 2008

diagnostique réalisée dans le cadre de l'élaboration d'un plan de déplacements urbains de Yaoundé pour le compte de la CUY par Louis Berger et Beta Consult en 2010 et du plan directeur d'urbanisme 2020 de la ville de Yaoundé. Les données sont également issues de l'analyse documentaire. L'analyse de ces données permet d'analyser l'état des lieux de la production foncière et immobilière des différents acteurs dans la ville (2.1), ainsi que son impact sur l'évolution du périmètre urbain (2.2).

## 2.1. AMPLEUR DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

### 2.1.1. Les facteurs de la production foncière et immobilière à Yaoundé

Les facteurs de la production foncière et immobilière sont étroitement liés aux facteurs de croissance de la population, largement déterminés par la migration et le croît naturel.

D'après les résultats du 3<sup>ème</sup> RGPH de 2005, la population de la ville de Yaoundé était d'environ 1,8 million d'habitants, soit environ 10 % de la population du pays. Entre 1987 et 2005, soit en 18 ans, la population de la ville a quasiment triplé, enregistrant une croissance moyenne annuelle intercensitaire de 5,9 % par an. Le tableau 15 ci-dessous présente la répartition de la population entre les six arrondissements qui existaient en 2005.

**Tableau 14: Répartition de la population de la ville de Yaoundé**

	Arrondissement	Population	Superficie*
1	Yaoundé 1	281 586	5 552
2	Yaoundé 2	336 381	2 191
3	Yaoundé 3	252 501	6 941
4	Yaoundé 4	477 350	5 961
5	Yaoundé 5	265 087	2 695
6	Yaoundé 6	268 971	2 271
7	Yaoundé 7	-	3 645,5
	<b>Total</b>	<b>1 881 876</b>	

Source : 3<sup>e</sup> RGPH, CUY, 2007.

\* Les données sont celles de la CUY après le nouveau découpage administratif de 2007.

Depuis des années, Yaoundé attire un nombre important de nationaux et d'étrangers. En 1905, elle a été érigée en chef-lieu de circonscription. Mais c'est en 1946 qu'elle devient la capitale politique du Cameroun Oriental. A cette époque, sa population est de 17 000 habitants. Cette population évolue doucement et en 1952, elle est de 31.783 habitants<sup>54</sup>.

<sup>54</sup> Kom J.A., 1997, Le commerce des livres d'occasion au Cameroun : cas de Yaoundé.

En 1957, avec le premier recensement statistique de la ville de Yaoundé, la population de cette ville se chiffre à 58.099 habitants avec 54.343 nationaux et 3.756 étrangers<sup>55</sup>. Yaoundé accueille des étrangers qui viennent de divers horizons et surtout des nationaux qui convergent vers la ville à la recherche du bien-être. En 1987, avec une population de 649 000 habitants, on estime le solde migratoire à 3,2 % pour un taux de croissance de l'ordre de 6,8%. En 1990 on estime que les 2/3 de la population de Yaoundé sont des migrants. Le tableau 16 illustre la croissance démographique rapide de la ville de Yaoundé.

**Tableau 15: Croissance de la population de Yaoundé depuis 1926**

Année	Camerounais	Etrangers	Total
1926	5 500	365	5 865
1939	8 500	580	9 080
1945	15 000	2 311	17 311
1952	29 451	2 332	31 783
1953	33 786	3 000	36 786
1957	54 342	3 756	58 099
1962	86 871	3 098	89 969
1964	105 985	3 200	109 185
1969	159 685	6 125	165 810
1976	303 688	10 018	313 709
1987	634 712	14 288	650 535
1988	-	-	762 614
2005	-	-	1 881 876

*Source : Franqueville A., 1973. Yaoundé, construire une capitale, 2<sup>e</sup> RGPH, 1987 et INS (Institut National de la Statistique) et 3<sup>ème</sup> RGPH, 2005.*

Les données ci-dessus indiquent une augmentation de la population de la ville de Yaoundé d'année en année. En effet, elle a connu entre 1926 et 1957 une multiplication par 9 de sa population. Il est loisible de constater deux phases dans cette croissance numérique de la population :

- Une phase où elle connaît une certaine stabilité entre 1926 et 1945 ;
- Une phase marquée par une accélération de la croissance démographique après la deuxième guerre mondiale.

La suppression du travail forcé des indigènes et les grands travaux du FIDES<sup>56</sup> après la deuxième guerre mondiale expliquerait sans doute cette croissance démographique. La ville de Yaoundé n'échappe pas à la réalité de cette époque selon laquelle, les villes africaines

<sup>55</sup> FRANQUEVILLE A., Yaoundé, construire une capitale et RGPH 1987.

<sup>56</sup> Fonds d'Investissement et de Développement Économique et Social

connaissent un doublement de leur population tous les sept ans. En effet, entre 1945 et 1957, la croissance de la population de cette ville est assez rapide et l'accroissement annuel est d'environ 9,9%. Entre 1957 et 1969, cette population connaît une légère baisse avec un taux de croissance de 9,2%. Ainsi, lors du premier RGPH de 1976, Yaoundé comptait 313 709 habitants. Sur le plan numérique, cette population va augmenter très rapidement. C'est ainsi qu'elle se situe à 650 535 lors du 2<sup>e</sup> RGPH de 1987 et à 1 817 524 lors du 3<sup>e</sup> RGPH de 2005, Bopda (1997), cité par Olemba (.....) estime qu'en moins d'un siècle, la population de la ville de Yaoundé est passée de quelques milliers à plus d'un million d'habitants. On observe d'ailleurs que son taux d'accroissement, entre 7 et 10% par an, a été un facteur ayant contribué au doublement de cette population de décennie en décennie.

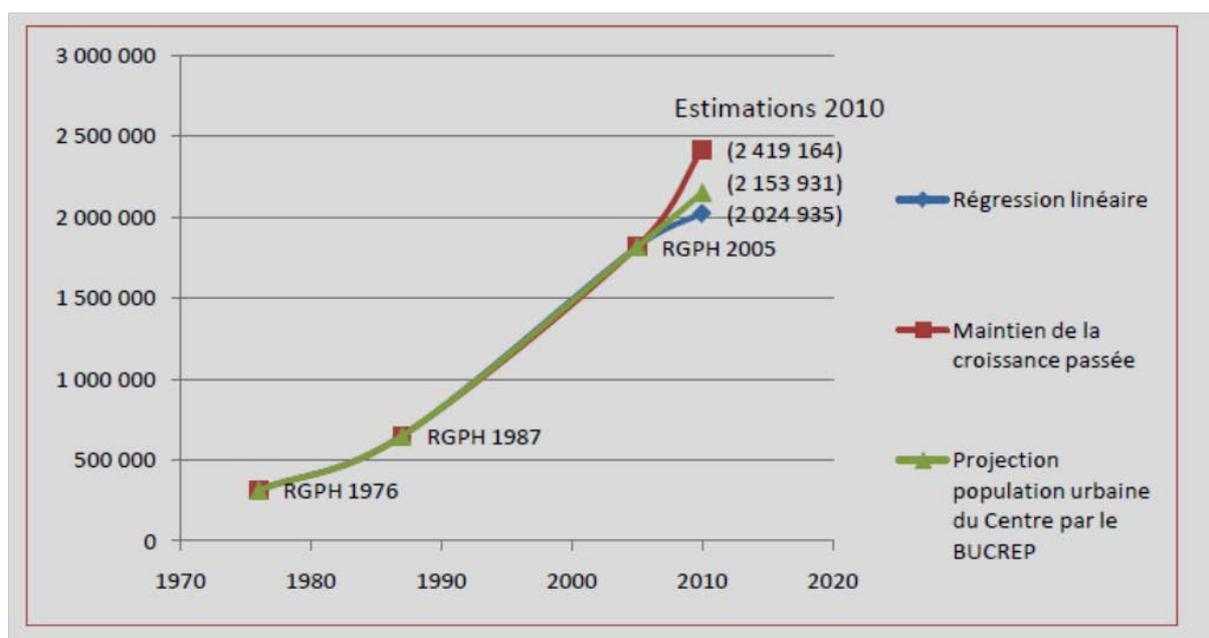
Cette croissance démographique naturelle qui varie entre 2,8% et 3,3%, est le résultat de la dynamique de la population (fécondité et mortalité). Mais au delà, c'est à l'immigration que la ville de Yaoundé doit sa croissance démographique (Mimche, 2009). En effet, les résultats du 1<sup>er</sup> RGPH de 1976 indiquent que la majorité de la population de la ville est composée des immigrants, soit 65% de la population. Ce qui contraste avec la situation de 1957 où 97,4% de la population était autochtone. Durant cette période, les taux d'immigration annuels sont respectivement de 6,5% en 1958 et 10,7% en 1960. Il faut y voir aussi la marque de l'accession du pays à l'indépendance. Les grandes opportunités offertes par les grands travaux justifient cet afflux de population. La crise économique est également un facteur d'évolution de la migration de la ville de Yaoundé. Le pays est entré en crise dans la deuxième moitié de la décennie 1980, ce qui a contribué à l'immigration dans les deux métropoles camerounaises que sont Douala et Yaoundé. Bopda (1997) estime que ces deux métropoles ont ainsi pris le pas sur six départements qui captaient plus de 90% des transferts nets de migrants entre les départements du pays en 1987. La croissance économique des deux premières décennies après l'accession du pays à l'indépendance a contribué à une amélioration substantielle des conditions de vie des populations, avec pour corolaire la migration urbaine et une immigration étrangère de peuples voisins (Mimche, 2009). Avec la crise économique et ses multiples conséquences à partir de 1985 va apporter un coup d'arrêt à cette dynamique et les répercussions vont se faire ressentir jusque dans les villages, notamment avec la chute du prix des produits de rente (cacao, café), mais aussi par une accumulation des produits de l'agriculture. Dans un tel contexte, entre autres stratégies développées par les populations pour s'adapter, on note en bonne place l'exode rural. La migration urbaine prend ainsi de l'envergure avec l'aide des réseaux sociaux (ethniques, familiaux, confrériques, etc.) (ibid).

Face aux besoins croissants de planification, de suivi et d'évaluation des programmes de développement économique et social du Cameroun, le BUCREP a procédé aux projections des effectifs de population issus du dernier recensement de novembre 2005. Celles-ci montrent que la population de Yaoundé serait de 2 282 930 habitants en 2010. Elle a été obtenue en utilisant la méthode basée sur l'interpolation polynomiale qui privilégie l'approche descendante, laquelle se propose de distribuer les projections nationales disponibles entre les différentes entités sous-nationales<sup>57</sup>.

La figure 4 ci-après montre que selon la méthode de projection considérée, on obtient des résultats fortement contrastés. L'estimation la plus élevée est obtenue en considérant un maintien du taux de croissance annuelle moyenne intercensitaire de 5,9 % entre 1987 et 2005.

La population de Yaoundé en 2010 s'élèverait alors à plus de 2,4 millions d'habitants.

**Figure 4 : Estimation de la population de Yaoundé en 2010**



*Source : Franqueville A., 1973. Yaoundé, construire une capitale, 1973, 2<sup>e</sup> RGPH, 1987 et INS (Institut National de Statistique) et 3<sup>ème</sup> RGPH, 2005.*

<sup>57</sup> Le contexte est celui d'un pays d'Afrique au sud du Sahara dans lequel les mouvements migratoires internes et les mouvements naturels sont difficiles à maîtriser, notamment au niveau sous national. Cette approche donne par ailleurs lieu à deux grandes familles de méthodes couramment appelées techniques mathématiques. Elles reposent sur l'estimation des effectifs futurs des entités sous-nationales soit en utilisant les taux de croissance démographique (méthode des quotas), soit en projetant les pourcentages des représentativités proportionnelles des effectifs de chaque entité, lesquels sont par la suite utilisés pour reconstituer les projections correspondantes (méthode des rapports). Toutefois, l'utilisation de l'une ou l'autre des deux méthodes conduit à des résultats dont la somme est légèrement supérieure à l'effectif national projeté. Il est alors nécessaire de procéder à un ajustement des résultats sous-nationaux de manière à ce que la somme de leurs effectifs, pour une année donnée, corresponde à la population nationale projetée de cette année.

Toutefois, la forte croissance qu'ont connu les villes d'Afrique au Sud du Sahara durant la période postcoloniale jusqu'à la fin des années 1980, sous les effets conjugués d'une croissance naturelle forte et de l'exode rural, a ralenti son rythme, résultant de la baisse de ces deux phénomènes.

En appliquant une régression linéaire sur la série constituée par les données des trois recensements, la croissance annuelle moyenne est de 2,2 % pour la période 2005-2010 et conduit à une population de Yaoundé en 2010 estimée à environ 2 millions d'habitants. Là encore, cette estimation est peu satisfaisante, car le taux de croissance utilisé est bien en dessous de la croissance annuelle de la population totale du Cameroun fournie par le BUCREP, soit 2,6 %.

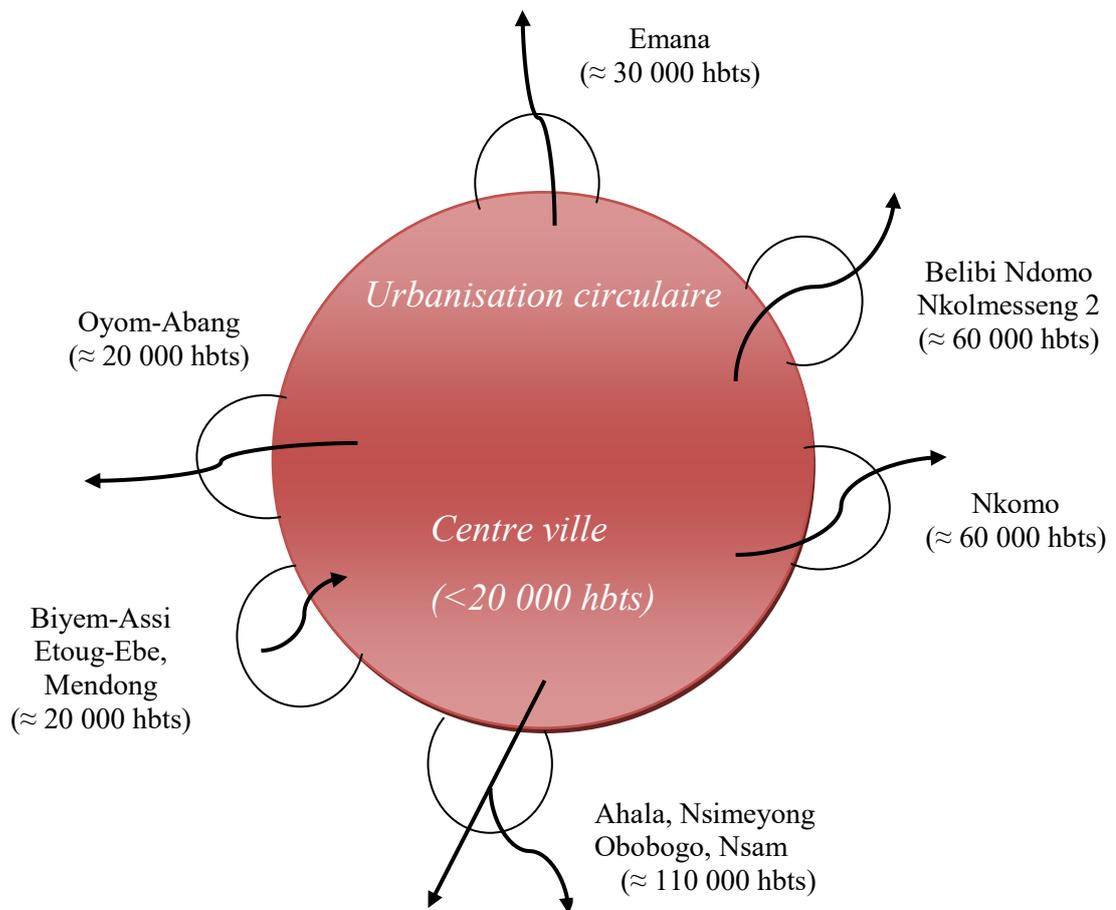
L'estimation la plus vraisemblable est obtenue en utilisant le taux de croissance moyenne annuelle de la population urbaine de la région du Centre, calculée à partir de la projection de cette population par le BUCREP en 2010, soit 3,45 %<sup>58</sup>. Avec cette projection, la population de la ville de Yaoundé en 2010 serait de 2,15 millions d'habitants.

Cette population est très inégalement répartie dans les différents arrondissements de la ville de Yaoundé. Bien plus, l'urbanisation de Yaoundé s'organise autour du centre-ville peu habité et beaucoup plus réservé aux activités.

---

<sup>58</sup> D'après les données du recensement, 82% de la population urbaine de la Région du Centre se trouve à Yaoundé.

**Figure 5 : Schéma de distribution démographique de la ville de Yaoundé**



Source : Adaptée du Diagnostic du plan de déplacements urbains de Yaoundé, 2014

Les données du 3<sup>ème</sup> RGPH révèlent, dans une couronne représentant les limites perceptibles de la ville, la présence de grandes concentrations de populations réparties de manière circulaire autour du centre, indifféremment de la proximité au centre et de la direction :

- Essos, Etoa Meki, Mballa au Nord-est ;
- Messa au Nord-ouest ;
- Mimboman à l'Ouest ;
- Melen au Sud-ouest...

A ceci, viennent se greffer des quartiers populaires en cours de développement sur le site d'anciens villages grâce au passage d'axes interurbains (le cas d'Ahala sur l'axe Douala – Sud du Cameroun et Nkolmesseng sur la route de Soa) ou suite à des opérations d'urbanisme (Mendong) (cf. fig.5).

---

La production des logements est basée sur la distribution spatiale de la population dans les zones densément peuplées. La production foncière et immobilière sera fonction de la population et des zones concernées.

La forte croissance démographique de la ville de Yaoundé tient à plusieurs raisons :

- Pour des raisons administratives : elle a un rôle administratif à jouer étant donné qu'elle est la capitale politique du pays. A ce titre, la ville renferme un ensemble d'institutions administratives d'envergure nationale. Par ailleurs, Yaoundé regorge plusieurs représentations diplomatiques et consulaires. Ces différents arguments permettent de confirmer son influence nationale et internationale ;
- Elle a un rôle universitaire et académique : c'est dans la ville de Yaoundé qu'a été construite la première université du pays en 1960. Cette dernière a donné naissance en 1993 à une nouvelle université dans la banlieue de Soa. Toutefois, une partie du campus de l'Université de Yaoundé II Soa demeure dans l'enceinte de l'ancienne université de Yaoundé, ce qui accentue encore l'attraction de la population estudiantine ;
- Yaoundé a des atouts économiques : la voie ferrée qui relie le Nord et le Sud du pays passe par la ville de Yaoundé. Par ailleurs, plusieurs voies et réseaux prennent leur source ou passent par Yaoundé, à l'instar de corridor de développement de l'Afrique Centrale Douala – Bangui, Douala – Ndjamena et des routes nationales. Ces constituent des appoints importants pour la naissance et le développement d'un tissu industriel viable. En outre, l'afflux migratoire représente une force économique indéniable, même si elle est essentiellement informelle.

Ces facteurs impliquent une augmentation de la population de la ville dans les prochaines années. Cette population est impliquée dans les opérations de production foncière et immobilière. En effet, en vue de satisfaire les besoins de logements, et face aux insuffisances du secteur étatique, elle s'organise pour assurer l'auto construction et l'autopromotion.

### **2.1.2. État des lieux de la production immobilière actuelle à Yaoundé**

Aujourd'hui, le dispositif de production du logement dans la ville de Yaoundé repose sur plusieurs acteurs, lesquels développent une batterie de stratégies pour répondre aux besoins en logement.

Le dispositif public de production du logement présente une situation peu satisfaisante par rapport au marché. En effet, les principales faiblesses identifiées sont :

- L'arrêt des productions de lotissements depuis 1987, d'où des chiffres en deçà des estimations initiales ;
- Une insuffisance de l'offre des acteurs publics de production de l'habitat et peu adaptée en termes de mixité logement / activité et équipements de proximité ;
- Les faiblesses du dispositif public (SIC, CFC, MAETUR) ;
- Une insuffisance de la politique d'habitat social ;
- Une faiblesse des investissements des municipalités dans le secteur ;
- La forte demande en parcelles viabilisées.

À ces dysfonctionnements, s'ajoutent des blocages de plusieurs ordres :

- L'insécurité foncière qui est très marquée sur le marché de l'immobilier ;
- Les quartiers anciens ont des dimensions sociales, politiques et économiques ;
- La cherté et la fragilité des matériaux de construction ;
- La faible application des règlements en matière de construction et d'urbanisme.

Quant à la production informelle de logement à Yaoundé, elle était estimée en 2000 à environ 115 000 unités se décomposant en 2500 structures modernes et 8500 structures traditionnelles (contrôlée par des individus ou des collectivités non étatiques).

La production des logements dans ce secteur ne répond pas aux lois de l'urbanisme. En effet, certains de ces logements proviennent des transformations de structures existantes.

La création de logements dans ce secteur traditionnel n'obéit pas aux lois rationnelles de l'urbanisme. La plupart des logements sont issus d'extensions ou de transformations des structures existantes.

La carte 5 ci-après présente la cartographie de toutes les unités d'habitation à Yaoundé jusqu'en 2010. Par rapport à la situation en 1990, la production immobilière est en nette croissance (cf. cartes 4 et 5).

Bien que la production informelle soit importante, on constate malheureusement qu'elle est loin de satisfaire la demande. En effet, le PDU 2020 élaboré en 2008 estime qu'en 2002, le déficit de logement était déjà de 70 000, et 90,0% de la population de Yaoundé était mal logée, soit près de 1,3 million d'habitants. Bien que le taux d'occupation des logements SIC soit de 100,0%, la demande insatisfaite reste importante, tant sur le plan des logements que sur celui des parcelles viabilisées. En outre, il faut noter que finalement, ces logements n'accueillent pas les cibles, à savoir les ménages à faible revenu, les conditions d'acquisition étant fondées sur la solvabilité financière des demandeurs.

L'évaluation de la situation de l'habitat à Yaoundé en 2010 montre que jusqu'à cette date, on dénombrait 243 590 unités d'habitation contre 132 860 en 1990 (cf. tableaux 17 et 18).

**Tableau 16: Evaluation des unités d'habitation dans la ville de Yaoundé en 1990**

Commune d'arrondissement	Sup. (Ha)	Nombre d'unités d'habitation	Sup. min. (m <sup>2</sup> )	Sup. max. (m <sup>2</sup> )	Sup. moy. (m <sup>2</sup> )	Sup. totale du bâti (m <sup>2</sup> )	Sup. Totale du bâti (ha)	Taux d'occupation du bâti
<b>Yaoundé I</b>	2112,58	29229	0,477832	8078,7002	136,74215	3996972,9	399,70	<b>18,91</b>
<b>Yaoundé II</b>	1530,96	20859	3,36321	3683,27002	127,03052	2649729,6	264,97	<b>17,30</b>
<b>Yaoundé III</b>	2436,86	17423	2,32304	5770,47998	127,41294	2219915,6	221,99	<b>9,10</b>
<b>Yaoundé IV</b>	4741,26	25748	0,01484	3914,02002	134,5935	3465513,3	346,55	<b>7,30</b>
<b>Yaoundé V</b>	1837,08	20417	3,24787	3550,05005	141,47311	2888456,5	288,85	<b>15,72</b>
<b>Yaoundé VI</b>	1703,96	19184	1,31923	1702,65002	122,85241	2356800,7	235,68	<b>13,83</b>
<b>Total/Moy.</b>	14 362,70	132 860	1,79	4 449,86	131,68	17 577 389	1 757,74	12,23

Source : Base de données SIG, CUY, 2014

**Tableau 17 : Evaluation des unités d'habitation dans la ville de Yaoundé en 2010**

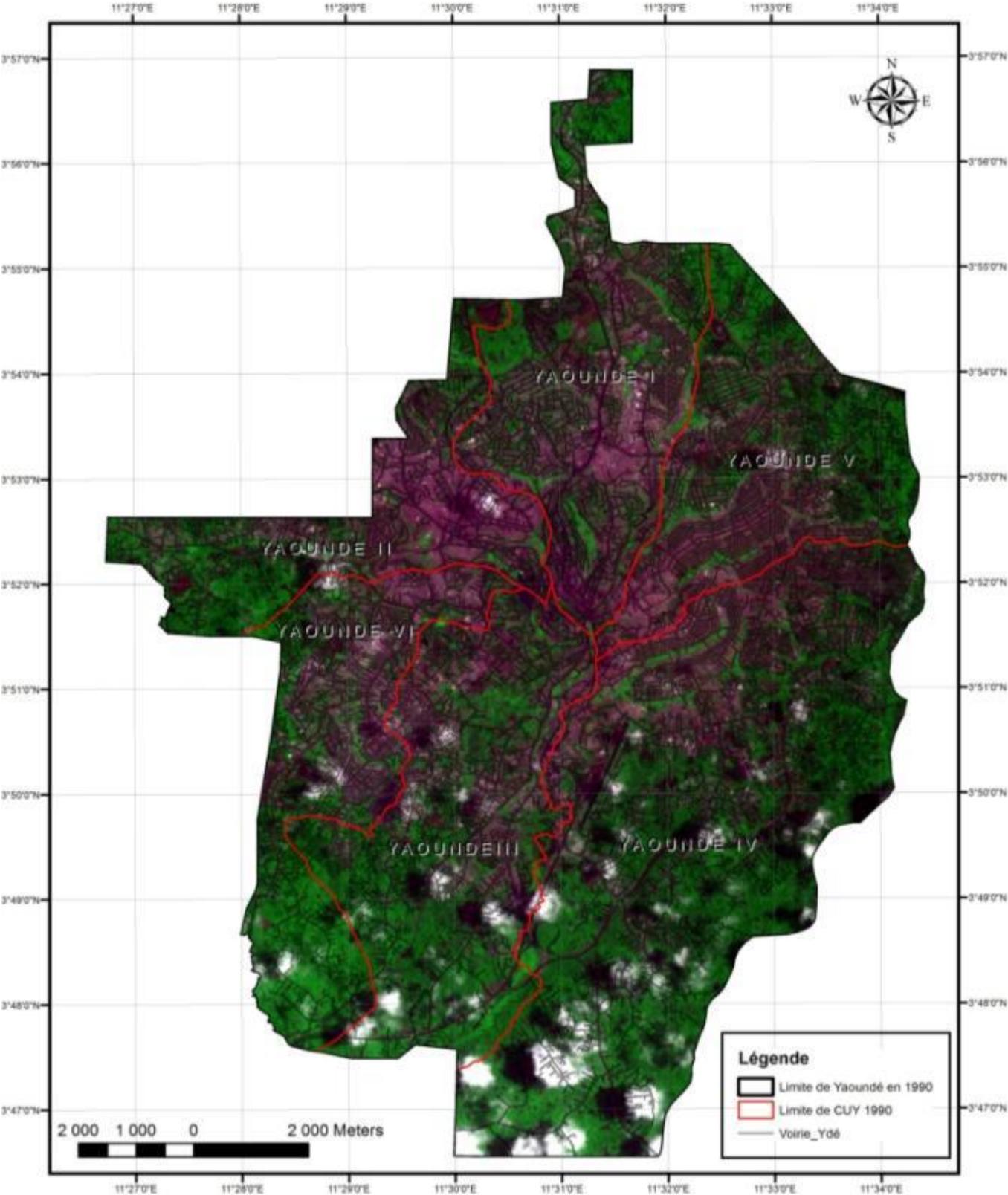
Commune d'arrondissement	Sup. (Ha)	Nombre d'unités d'habitation	Sup. min. (m <sup>2</sup> )	Sup. max. (m <sup>2</sup> )	Sup. moy. (m <sup>2</sup> )	Sup. totale du bâti (m <sup>2</sup> )	Sup. Totale du bâti (ha)	Taux d'occupation du bâti
<b>Yaoundé I</b>	5552	46320	0,477832	15 809,59	134,33	6222325,21	622,23	<b>11,20</b>
<b>Yaoundé II</b>	2191	23792	3,36321	7371,729	124,62	2965155,07	296,52	<b>13,53</b>
<b>Yaoundé III</b>	6941	34709	0,9276	14999,299	126,62	4394868,86	439,49	<b>6,331</b>
<b>Yaoundé IV</b>	5961	51059	1,36523	9285,669	133,94	6838859,54	683,89	<b>11,47</b>
<b>Yaoundé V</b>	2695	34487	3,24787	3550,05	137,72	4749780,36	474,98	<b>17,62</b>
<b>Yaoundé VI</b>	2271	36033	0,812875	1939,56	115,98	4179429,22	417,94	<b>18,40</b>
<b>Yaoundé VII</b>	3645,5	17190	0,81806	2323,909	126,74	2178709,23	217,87	<b>5,979</b>
<b>Total/Moy.</b>	29 256,5	243 590	1,57	6 578,35	129,43	31 529 127,5	3 152,91	10,77

Source: Base de données SIG, CUY, 2014

---

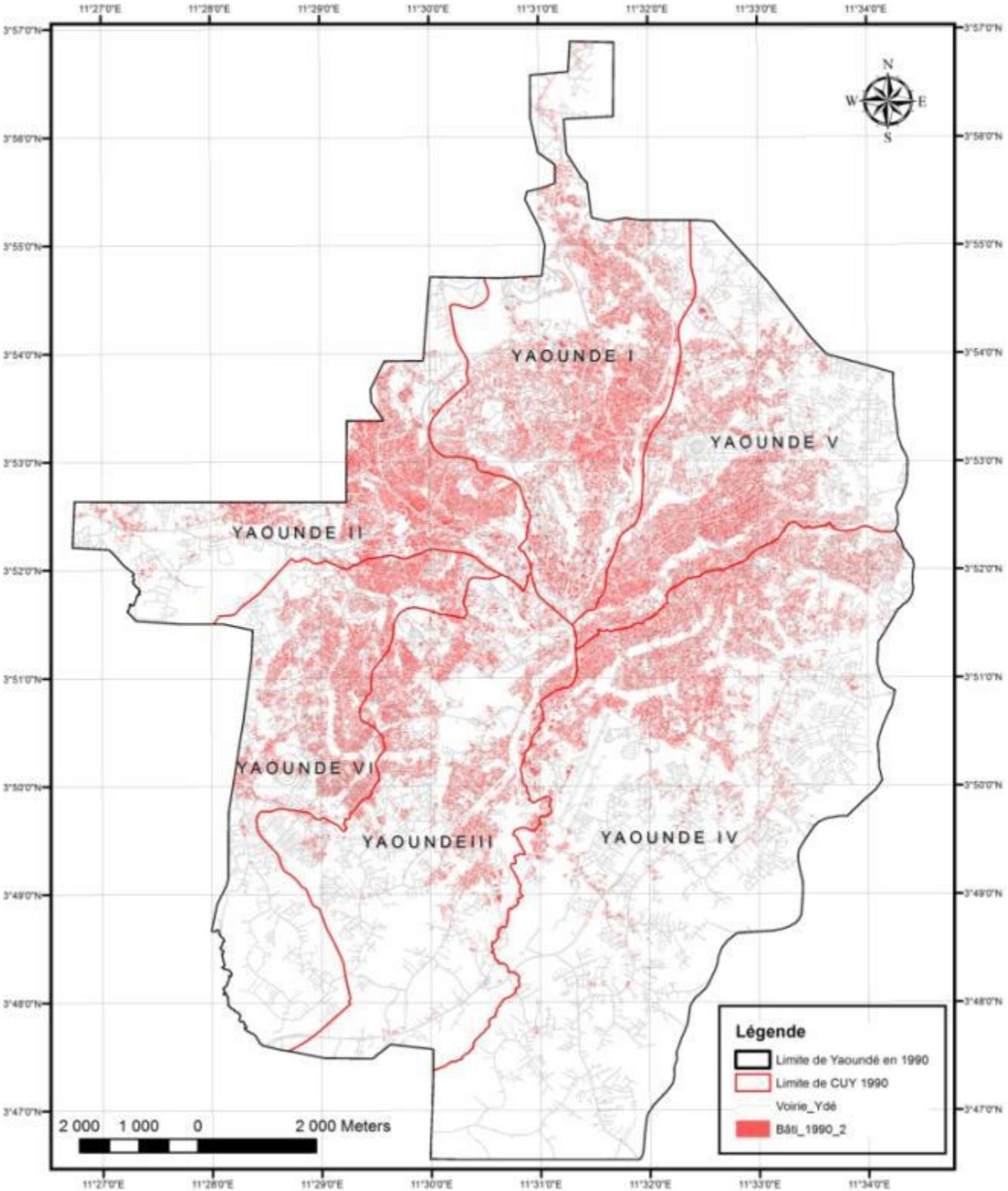
A la lecture des tableaux 17 et 18 ci-dessus, on remarque que le taux d'occupation du bâti en 1990 est plus élevé que celui de 2010. Ce constat est consécutif à la croissance du périmètre urbain de la ville de Yaoundé entre les deux dates. On constate aussi que la répartition de l'habitat est très inégale dans la ville de Yaoundé. Et selon les arrondissements, les superficies minimales et maximales de ces unités sont très variables. En effet, les arrondissements de Yaoundé IV et V ont des unités beaucoup plus grandes, avec respectivement des moyennes de 133,9 m<sup>2</sup> et 137,7 m<sup>2</sup>. Ces arrondissements sont ceux dans lesquels les disponibilités foncières existantes ont favorisé la mise en place de grandes unités d'habitation. La figure 5 montre une concentration de l'habitat dans les couronnes centrales.

Carte 3: Occupation du sol de la ville de Yaoundé en 1990 sur image Landsat



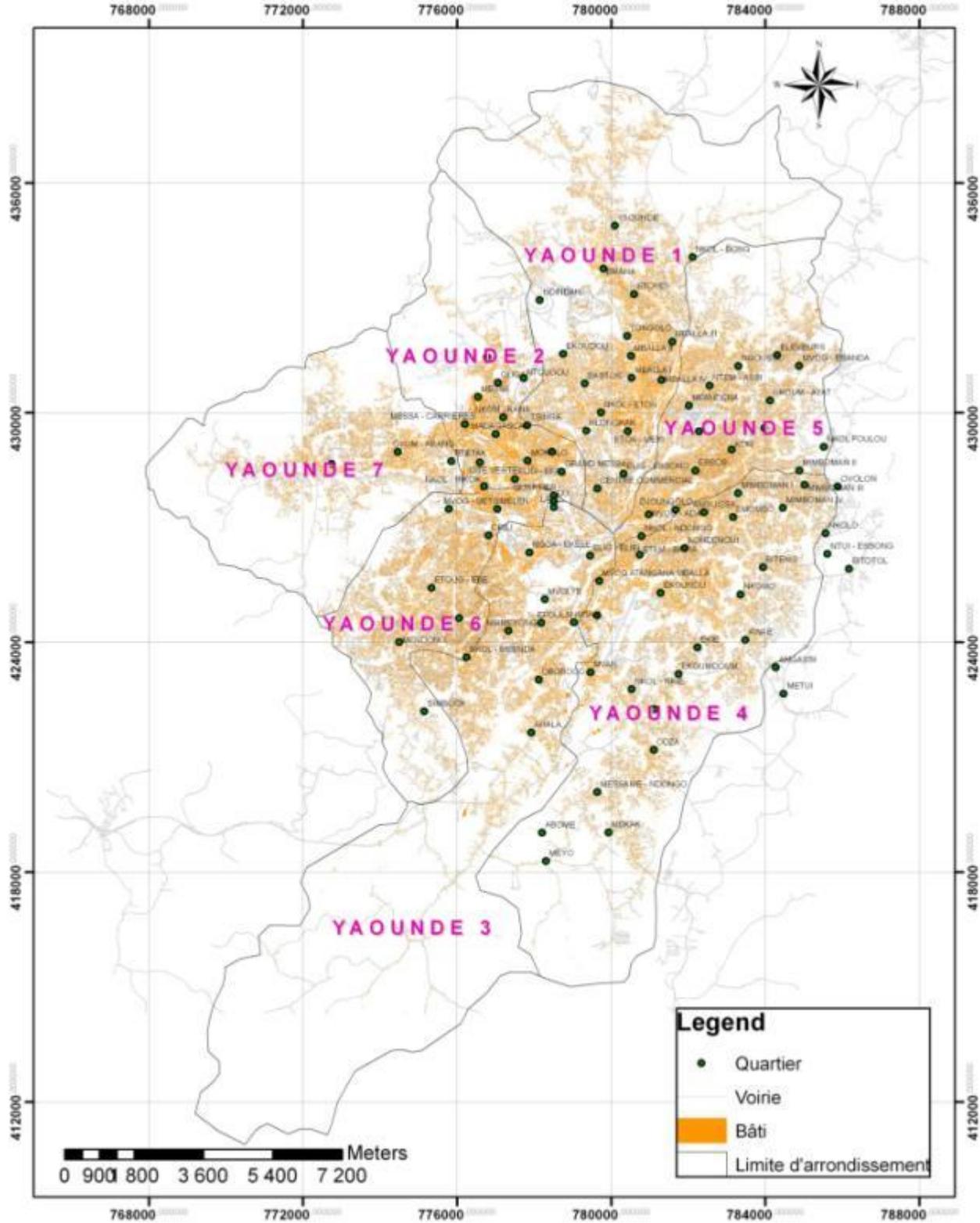
Source : Base de données SIG, CUY, 2014

Carte 4: Le bâti de la ville de Yaoundé en 1990



Source : Base de données SIG, CUY, 2014

Carte 5: L'habitat de la ville de Yaoundé en 2010



Source : Base de données SIG, CUY, 2014

Quant au foncier, la situation est encore plus préoccupante. Elle demeure un obstacle au développement des investissements immobiliers ainsi qu'à la mise en place d'une politique ambitieuse de recomposition urbaine. En effet, l'application des textes rencontre de nombreux obstacles, lesquels sont liés :

- Aux procédures de sécurité de la propriété foncière qui sont fastidieuses, longues et coûteuses aussi bien pour l'obtention d'un titre de propriété (titre foncier) que pour celle du permis de construire ;
- A l'absence d'une mappe foncière de la ville de Yaoundé, ce qui, en dépit des avancées dans le domaine de la fiscalité foncière aboutit à l'absence de maîtrise du statut des sols ainsi que de leur occupation ;
- A l'insuffisance de fiabilité et de contrôle des registres administratifs et techniques ;
- Aux nombreuses insuffisances dans le processus d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Bien plus, les actions des acteurs publics sont marquées par des échecs du fait de :

- L'absence et/ou la faible collaboration institutionnelle sur le domaine public ;
- L'inexistence de la purge des droits coutumiers ;
- La cacophonie qui existe dans le système de gestion des réserves domaniales privées de l'Etat ;
- Lacunes dans la définition du domaine public des collectivités territoriales décentralisées, dont les communes d'arrondissement.

En plus, il faut y ajouter les emprises et domaines réservés pour les équipements futurs qui sont illégalement occupés. Ces différentes contraintes empêchent l'assainissement du domaine foncier et freinent le processus de contrôle et d'organisation de l'extension anarchique de l'espace urbain.

En 1982, les projections du SDAU étaient les suivantes :

- 1 900 ha de terrains aménagés sommairement ;
- 1 400 ha aménagés de façon complète ;
- 900 ha de terrains de standing.

On note tout de même une évolution dans les immatriculations et la délivrance des permis de bâtir. Toutefois, il faut remarquer que, dans les faits, la majorité des opérations de

construction s'effectue de manière informelle. Cette situation a pour conséquence les problèmes d'accessibilité des logements pour la plupart des populations.

### 2.1.3. L'accessibilité des logements

Les données de l'enquête ECAM 3, résumées dans le tableau ci-dessous, montrent que seuls 15% des ménages de Yaoundé accèdent directement à leur logement par une route bitumée. Près de la moitié des logements n'ont pas un accès direct à une route carrossable.

**Tableau 18: Voie d'accès aux logements dans la ville de Yaoundé**

Route pour accéder au logement du ménage	Ménage (%)
Route bitumée	15,0
Route non bitumée	36,0
Piste	49,0
Total	100,0

Source : ECAM 3, 2007

L'accessibilité aux logements des ménages diffère selon le lieu habité, soit dans le centre ou en périphérie de la ville. D'ailleurs, l'on note une concentration des routes revêtues dans le centre ville (voir tableau 20 ci-dessous). Ces dernières années, des efforts importants ont été faits dans l'optique d'améliorer qualitativement et quantitativement le réseau de voirie de la ville. Pourtant, ce dernier peine à suivre la croissance démographique et spatiale de la ville.

**Tableau 19 : Densité surfacique du réseau de routes revêtues**

Tissu urbain*	Densité surfacique du réseau revêtu (km/km <sup>2</sup> )	Population (%)
Centre administratif**	3,3	0,0
Centre commercial	12,6	0,0
Haut standing	7,8	2,0
Moyen standing	7,9	19,0
Spontané	6,1	35,0
Périurbain	3,8	43,0
Total	5,2	100,0

Source : SIG CUY

\* Catégories définies par l'étude du Plan Directeur d'Urbanisme<sup>59</sup>

\*\* La définition adoptée par la présente étude est très large et englobe les Lacs et la vallée de la Mort, zones physiquement contraintes et dépourvues de réseau viaire.

D'après le diagnostic des réalisations du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de 1982 établi dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Directeur

<sup>59</sup> Communauté Urbaine de Yaoundé, 2008. Yaoundé 2020, Plan Directeur d'Urbanisme, AUGEA INTERNATIONALIRIS CONSEIL-ARCAUPLAN.

d'Urbanisme<sup>60</sup> un important décalage avec les recommandations formulées par le SDAU peut être noté comme suit :

- Faible niveau de réalisation des voiries et réseaux prévus par le SDAU de 1982 ;
- Absence de réalisation de certaines voies rapides qui sont des voies primaires essentielles ;
- Absence de voies aux normes internationales comme les voies rapides ;
- les autoroutes n'ont pas une emprise suffisante<sup>61</sup> ;
- la majorité des voiries n'ont pas d'assainissement.

Entre 1980 et 2000, plusieurs travaux scientifiques ont en exergue la forte croissance de l'aire urbaine de Yaounde. En effet, ces derniers estiment qu'elle a été multipliée par 2,6 et sa population par 2,3. Dans le même temps, son réseau de voirie ne s'est que faiblement densifié, passant ainsi de 500 kilomètres à 700 kilomètres<sup>62</sup>, soit une croissance deux fois moindre que l'expansion géographique et que la croissance de la population. Comme on le verra plus loin, les analyses plus récentes effectuées dans le cadre de l'élaboration du Plan Directeur d'Urbanisme estiment que l'aire urbaine a plutôt quadruplé entre 1980 et 2001.

## **2.2. INFLUENCE DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE SUR L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE À YAOUNDÉ**

La ville de Yaoundé, tout comme les autres villes d'Afrique au Sud du Sahara, n'échappe pas à une croissance horizontale de son espace. Cette situation contribue davantage à créer un clivage entre les quartiers centraux mieux équipés et les quartiers périphériques, sous équipés pourtant populaires. L'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Yaoundé en 1982 visait la maîtrise du développement spatial de la ville. Pourtant, jusqu'à date, il n'a jamais été approuvé et les recommandations qui en étaient issues n'ont pas été mises en œuvre. L'importante production foncière et immobilière se fait par colonisation des périphéries et a pour corollaire l'extension spatiale du périmètre urbain.

---

<sup>60</sup> Communauté Urbaine de Yaoundé, 2008. Yaoundé 2020, Plan Directeur d'Urbanisme, AUGEA INTERNATIONALIRIS CONSEIL-ARCAUPLAN.

<sup>61</sup> En réalité, aucune voie ne présente actuellement de caractéristiques d'une autoroute.

<sup>62</sup> Tamo Tatiétsé T. et Afané Bidja (2002). Impact du parc automobile et du linéaire de voirie sur la mobilité urbaine à Yaoundé (Cameroun). CODATU X, Lomé.

### 2.2.1. Croissance spatiale et occupation du sol à Yaoundé

Le phénomène d'urbanisation a contribué à l'agrandissement de l'espace urbain. Depuis 1957, le périmètre urbain est en croissance continue. Après le poste militaire construit en 1889 par Kund et Tappenbeck, le périmètre de la ville de Yaoundé a progressivement évolué par colonisation des terres agricoles. Cet accroissement a été spectaculaire à partir de 1956 (cf. tableau 2.7). Le périmètre urbain est passé de 1740 hectares en 1956 à 25600 hectares en 2001. D'ailleurs, en 1982, l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ambitionnait de maîtriser le développement spatial de la ville. Malheureusement, il n'a pas été approuvé et la mise en œuvre de ses recommandations pas effective.

La forte urbanisation s'est étendue même aux espaces non aedificandi comme les bas-fonds inondables, les fonds de vallées et les pentes. La ville de Yaoundé s'est développée autour du site d'implantation des colons allemands.

**Tableau 20 : Evolution de la superficie de Yaoundé depuis 1956**

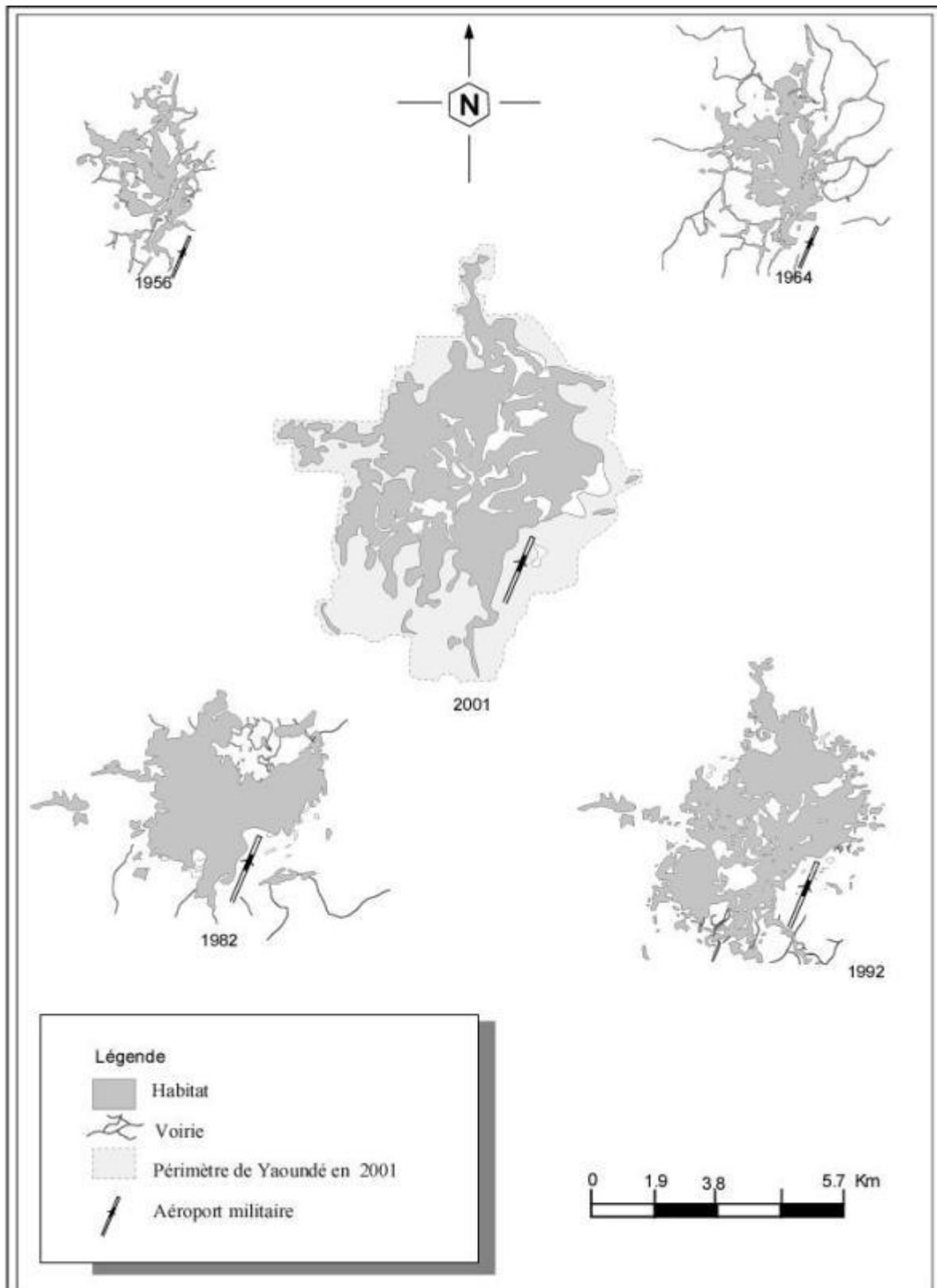
Année	Superficie (en ha)
1956	1 740
1964	2 250
1968	2 665
1974	3 665
1979	4 300
1990	11 000
1992	12 300
2000	20 000
2001	25 600

*Source : Calcul d'urbanisme (MINUH) et CUY*

Dans le centre urbain faiblement peuplé, s'est développée une première couronne de quartiers peuplés en 1957. Avec la forme d'un croissant orienté vers le Nord-Est et ouvert au Sud-Ouest, cette couronne englobait plusieurs quartiers tels Briqueterie, Awae (Mvog-Mbi), Nlongkak et Mokolo (Bopda, 1997). Ces quartiers ont connu un accroissement démographique très rapide consécutivement à l'indépendance du pays en 1960 et l'arrivée des immigrants qui s'en est suivi. En effet, le quartier Briqueterie comptait plus de 20 000 habitants en 1969 contre moins de 10 000 en 1957. Avec l'installation des populations dans les quartiers Olézoa, Ngoa-Ekélé et Melen dans le Sud-Ouest, la couronne péricentrale en forme de croissant se referme progressivement. Entre temps, aménagés comme zone de lotissement communal de recasement, Nkolndongo et Essos à l'Est passent de zone rurale à

l'espace urbain. La couronne centrale de la ville fait face à une forte concentration de la population en 1987.

**Carte 6 : Carte d'évolution du périmètre urbain de Yaoundé entre 1957 et 2001**



Source : SDAU 2001

Les quartiers périphériques indigènes de la colonisation deviennent saturés et s'étendent hors de l'agglomération en colonisant les villages autochtones. Ces derniers subissent des mutations en espace urbain à forte concentration humaine. Bopda (1997) en faisant ce constat, permet de conclure que ce développement très rapide de l'espace n'a pas favorisé une réelle transition de l'espace rural à l'espace urbain. Pourtant, l'urbanisation vient avec des ruptures et des mutations qui agissent sur les modes de vie, les mentalités, les comportements et les activités (Ela, 1983).

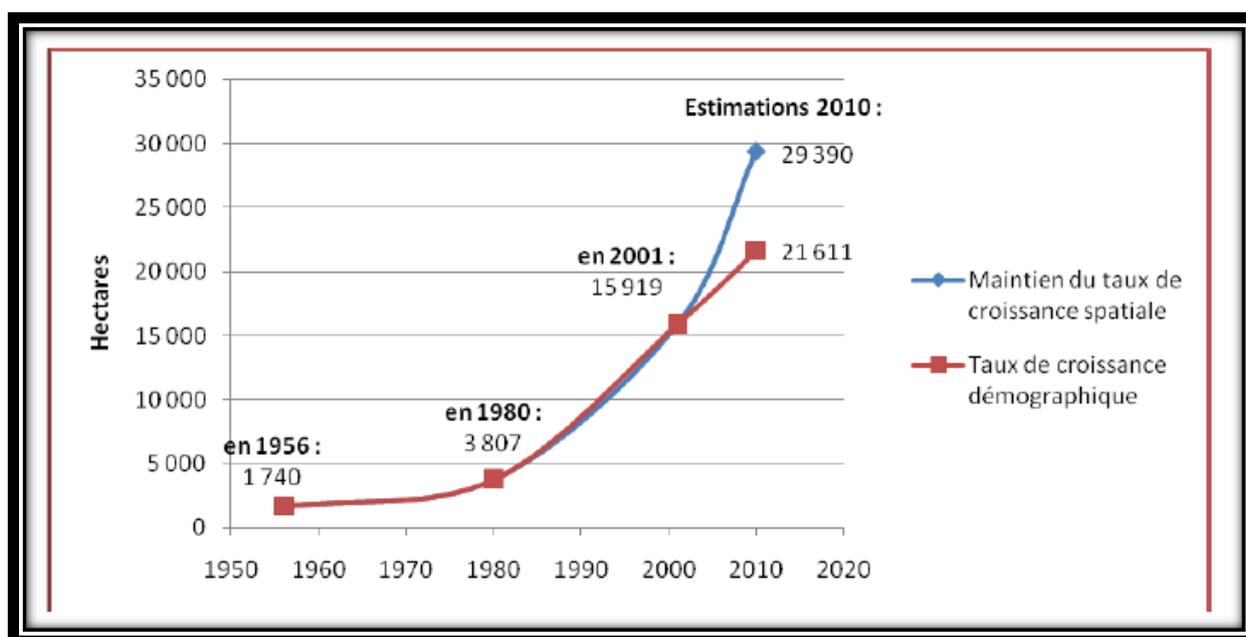
La ruralisation de l'espace urbain en est une conséquence, et conduit au développement d'un paysage urbain original, caractérisé par des modes d'appropriation de l'espace propice au désordre urbain et à l'insalubrité. En deux décennies, la ville de Yaounde a colonisé de plus en plus d'espace, y compris les montagnes, les collines, les versants, les marécages et même les bas fonds marécageux. Les résultats de ce processus ne sont pas homogènes. C'est ainsi qu'on assiste à la création des quartiers lotis, aménagés d'un côté, et les quartiers précaires avec tous les maux de l'autre.

Avec l'adoption de la loi n°2004/003 régissant l'urbanisme au Cameroun, le MINH DU et la CUY ont élaboré un Plan Directeur d'Urbanisme en 2008. Dans les lignes qui suivent, l'analyse se fera sur la base des données récoltées et établies dans le cadre de l'élaboration de ce document.

La figure 6 ci-après montre que la surface urbanisée de la ville de Yaoundé s'est accrue considérablement. En effet, entre 1980 et 2001, elle a quadruplé, passant de moins de 4 000 hectares à près de 16 000 hectares en environ deux décennies. Il s'agit d'un taux de croissance relativement proche de celui de la croissance démographique avec un taux de croissance annuelle moyen de 7,1% sur la même période.

En émettant l'hypothèse d'un maintien du taux de croissance spatiale de cette période, on peut estimer la surface urbanisée de la ville de Yaoundé en 2010 à environ 30 000 hectares. Par ailleurs, on peut émettre une seconde hypothèse plus réaliste, en considérant un taux de croissance spatiale proche de celui de la croissance démographique. On note sur cette base que sur la même période, on peut estimer l'espace urbanisé actuel de la ville à 21 600 hectares.

**Figure 6 : Estimation de la surface urbanisée de la ville de Yaoundé en hectares en 2010**



Source : Calcul d'urbanisme (MINUH), SDAU 2001 et CUY

Cette surface urbanisée accueillait en 2010 comme présentée plus haut environ 243 590 unités d'habitation, pour une surface totale du bâti estimée à environ 31 529 160 m<sup>2</sup>, représentant en moyenne 10,77 % de la surface totale de la ville (cf. tableau 22).

**Tableau 21 : Superficie totale et taux d'occupation du bâti dans la ville de Yaoundé en 2010**

Commune d'arrondissement	Superficie (Ha)	Nombre d'unités d'habitation	Superficie totale du bâti (m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation du bâti
Yaoundé I	5 552	45 958	6 149 228,695	11,07
Yaoundé II	2 191	23 812	2 976 858,091	13,58
Yaoundé III	6 941	34 329	4 317 316,092	6,22
Yaoundé IV	5 961	50 999	6 844 951,389	11,48
Yaoundé V	2 695	34 919	4 825 068,425	17,90
Yaoundé VI	2 271	36 431	4 240 973,096	18,67
Yaoundé VII	3 645,5	17 157	2 174 764,516	5,96
<b>Total</b>	<b>29 256,5</b>	<b>243 590</b>	<b>31 529 160,3</b>	<b>10,77</b>

Source: Base de données SIG, CUY, 2014

Si on s'en tient à ce tableau, le taux d'occupation du bâti est très inégal dans la ville. En effet, l'arrondissement de Yaoundé VI connaît une densification de l'habitat sur son sol avec 18,67% du taux d'occupation du bâti, tandis que la commune d'urbaine d'arrondissement de Yaoundé III n'enregistre que 6,22 % de ce taux d'occupation.

Dans le cadre de l'étude d'élaboration du nouveau Plan Directeur d'Urbanisme, un diagnostic très pessimiste du processus d'urbanisation de la ville de Yaoundé a été établi et a montré :

- Une saturation des espaces centraux disponibles ;
- Une occupation des crêtes s'appuyant sur le réseau des voies existantes, avec des pentes qui excèdent 15% ;
- Une colonisation des versants et des terres exondées ;
- Une conquête des bas-fonds inondables ;
- Un remblaiement des bas-fonds et une tentative de maîtrise de l'eau avec approfondissement du lit des cours d'eau, un rétrécissement du lit majeur et la construction de digues de fortune ;
- Un étalement urbain incontrôlé et illégal.

On note que les habitants qui n'ont que des ressources limitées vont chercher fortune à la périphérie pour les terrains constructibles. Il s'agit là des conséquences de la forte croissance urbaine et de la saturation des espaces centraux. Ces installations à la périphérie se traduisent par une densification des quartiers anciens qui se fait de manière incontrôlée et risque de provoquer « un véritable désordre urbain ».

L'étalement urbain se fait selon quatre principaux fronts identifiés par l'étude du Plan Directeur d'Urbanisme :

- Dans la partie Nord, en suivant les voies d'Okola et d'Obala ;
- Dans la partie Nord-est, en suivant la voie qui va vers l'Université de Yaoundé II à Soa ;
- Dans la partie Est, en suivant la voie d'Ayos ;
- Dans la partie Sud, en suivant les voies qui vont vers Douala et Mbalmayo.

Dans l'optique d'assurer une certaine maîtrise de l'expansion territoriale de la ville de Yaoundé, le SDAU de 1982 faisait les préconisations suivantes :

- Positionnement de la ville de Yaoundé comme capitale et centre international ;
- Amélioration durable du cadre et des conditions de vie des populations ;
- Assurance du développement économique.

En outre, quatre principes d'aménagement suivants avaient été retenus :

- Définition d'une stratégie de croissance et de développement qui exclue la création d'une " deuxième ville de Yaoundé " et l'éclatement de la ville en pôles satellites ; mais préconisant une extension à partir de son site actuel et selon une orientation

Nord-Sud largement déterminée par les contraintes naturelles et les opérations engagées ;

- S'appuyer sur la construction d'un noyau central entouré d'un boulevard circulaire pour organiser l'ensemble de l'espace urbain. Ce boulevard regrouperait la majorité des fonctions centrales. Cette organisation devrait s'appuyer également sur l'extension de cinq zones différenciées animées par des centres secondaires et regroupant la majorité des fonctions centrales, la matérialisation des terrains encore difficiles à urbaniser et la réalisation d'un réseau de voirie avec une hiérarchie structurant l'ensemble et enfin la protection et l'aménagement des espaces naturels.
- Le renforcement du rôle de capitale par la mise en place d'un réseau de communication et de télécommunications qui permette de relier Yaounde au reste du pays, l'amélioration des infrastructures d'accueil des fonctions nationales et internationales, la réalisation d'un centre urbanisé de qualité au cœur de la ville, agréable pour ses habitants et qui caractérise la fonction de capitale politique et administrative du pays.
- L'organisation, la mise en œuvre et le suivi des aménagements de tous les terrains d'extension qui vont s'organiser autour de cinq centres secondaires urbains qui permettent la desserte des différents quartiers et secteurs urbains, et d'obtenir une certaine autonomie de la vie économique et sociale par rapport au centre-ville, le suivi des extensions et la réservation des terrains nécessaires à l'implantation des voiries structurantes, des centres secondaires et des activités industrielles.

Ces dispositions stratégiques ont été adoptées mais non approuvées. Elles poursuivaient l'objectif de :

- Amener le périmètre de la CUY à coïncider avec celui du futur département du Mfoundi ;
- Elaborer les Plans Directeurs Locaux pour les six arrondissements de la ville et des plans de secteur pour certaines opérations d'urbanisme ;
- Elaborer une politique foncière et législative, aussi bien pour le noyau central que pour le noyau périphérique, qui fixe les procédures de remembrement et d'expropriation dans les lotissements publics, qui définit les modalités de mise en place des réserves foncières villageoises, qui renforce le cadre de contrôle et de suivi et qui met en place des services et des brigades de contrôle.

- Mettre en place un cadre innovant de gestion urbaine par la création d'un atelier d'urbanisme dont la mission principale serait d'animer les plans d'urbanisme, le montage des projets et des cadres institutionnels pour la gestion de la mobilité, des transports, de l'assainissement, en définissant les rôles et responsabilités des différents acteurs et en appuyant le budget et les services.

Tous les grands objectifs, les quatre principes d'aménagement et les dispositions stratégiques ressortant du projet du SDAU de 1982 sont toujours d'actualité. D'ailleurs, le PDU 2020 de Yaoundé a repris à son compte ces derniers dans le cadre de son actualisation. Pourtant, jusqu'à date, cette vision stratégique n'a toujours pas été mis en œuvre.

La croissance rapide du périmètre urbain, combinée aux manquements de la planification urbaine stratégique a favorisé l'émergence d'un paysage urbain dominé par une diversité de tissus urbains et par des quartiers précaires à habitat non planifié. Ce paysage est très atypique dans le monde en développement.

### **2.2.2. Une diversité de tissus urbains**

Les quartiers d'une ville peuvent être stratifiés et classifiés en groupes selon le type d'habitat, le niveau socio-économique, les infrastructures, les équipements existants et la chronologie de leur création. L'étude du Plan Directeur d'Urbanisme de Yaoundé distingue les types de tissus urbains suivants :

- Le type administratif et commercial ;
- Le type ancien à forte densité ;
- Le type urbain planifié ;
- Le type résidentiel ;
- Le type périphérique ;
- Le type industriel.

A chaque type de tissu, correspond un habitat particulier.

#### **2.2.2.1. Les tissus administratif et commercial**

On trouve le tissu de type administratif sur les plateaux Atemengue à Ngoa-Ekellé. Ce tissu est caractérisé par de grosses constructions à plusieurs niveaux. Ces derniers ont un faible coefficient d'emprise au sol (CES environ 30%). Dans ce tissu, on enregistre l'essentiel des

services centraux, locaux et spécifiques des départements ministériels et de certaines institutions.

Le tissu commercial englobe le noyau du tertiaire central. Ce tissu comporte des bâtiments à plusieurs étages appartenant à des particuliers. Ces bâtiments ont un coefficient d'emprise au sol d'environ 40%.

#### **2.2.2.2. Les tissus anciens à forte densité**

Ces tissus sont constitués de quartiers aux sites collinaires centraux ou périurbains. On peut les regrouper en trois groupes repartis sur cinq principales collines, dont :

- Dans la partie orientale, on a les quartiers Briqueterie, Mokolo, Nkomkana, Oliga, Madagascar, Melen et Elig-Effa ;
- Dans la partie Nord, on a les quartiers Eto-Meki, Djoungolo, Nkol-Eton, Elig-Edzoa, etc. ;
- Dans la partie Nord-Est, on a les quartiers Mvog-Mbi, Mvog-Ada, Nkolndongo, Etam-Bafia, etc.

Ces quartiers sont caractérisés par :

- L'étroitesse des parcelles et des maisons (qui peuvent se confondre bien souvent) ;
- Les voies de desserte essentiellement constituées de sentiers ou de couloirs ;
- On enregistre environ une trentaine de structures par hectare ;
- Les bas fonds marécageux presque toujours occupés ;
- Une population densément peuplée, avec une densité moyenne de 320 habitants/hectare ;
- Une prédominance de système d'assainissement individuel et mal intégré.
- Un assainissement individuel.

Ces caractéristiques montrent à suffisance la saturation de l'espace, marqué par la promiscuité et l'insalubrité.

#### **2.2.2.3. Les tissus urbains planifiés**

Le tissu de type planifié est en général constitué des quartiers orchestrés par l'administration.

Il comprend :

- Le quartier Cité Verte ;

- Les quartiers abritant les camps SIC de Nlongkak, Messa, Tsinga, Biyem Assi, Mendong, Hippodrome ;
- Les quartiers lotis par l'administration du cadastre et des domaines. Il en est résulté les lotissements domaniaux de Ngouso, Mfandena et Ekoudou ;
- Les lotissements mis en place par la MAETUR dans les quartiers Nkomo, Nyom, Omnisports, Mendong, Biyem-Assi ;
- Les lotissements municipaux de recasement d'Essos, Mimboman, Mballa Kondengui...

Les tissus planifiés sont caractérisés par une densité moyenne (200 hab/ha), la sécurité foncière, un réseau viaire régulier, des constructions édifiées avec des matériaux définitifs et un coefficient moyen d'emprise au sol de 35%. Les constructions faites dans ce tissu respectent parfois un cahier de charge, surtout dans les lotissements MAETUR.

Dans ce tissu, l'assainissement est de type individuel, à l'exception des camps SIC Messa, Cité Verte et Mendong où on a un assainissement collectif.

#### **2.2.2.4. Le tissu résidentiel**

Ce type de tissu urbain peut connaître deux variantes de tissus qui sont :

- Le tissu constitué de quartiers mixtes : dans ce dernier, on note des quartiers anciens qui ont subi des modifications de leur facies. Il y a de nouvelles constructions en hauteur. Les fonctions dans ce tissu sont plurielles. Ce tissu se caractérise par un niveau important de dynamique urbaine.
- Le tissu constitué de quartiers de haut standing : il est constitué du quartier Bastos, le quartier du Lac et une partie du quartier Mfandena. Il est caractérisé par des parcelles de taille variée, d'environ 600 m<sup>2</sup>. Sur ces parcelles y ont été érigées des villas de haut standing, avec des équipements d'agrément. Le coefficient d'emprise au sol y est d'environ 15%. Dans ce tissu, la verdure est permanente. La superficie moyenne des bâtiments est de 180 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.2.5. Les tissus périphérique et résidentiel**

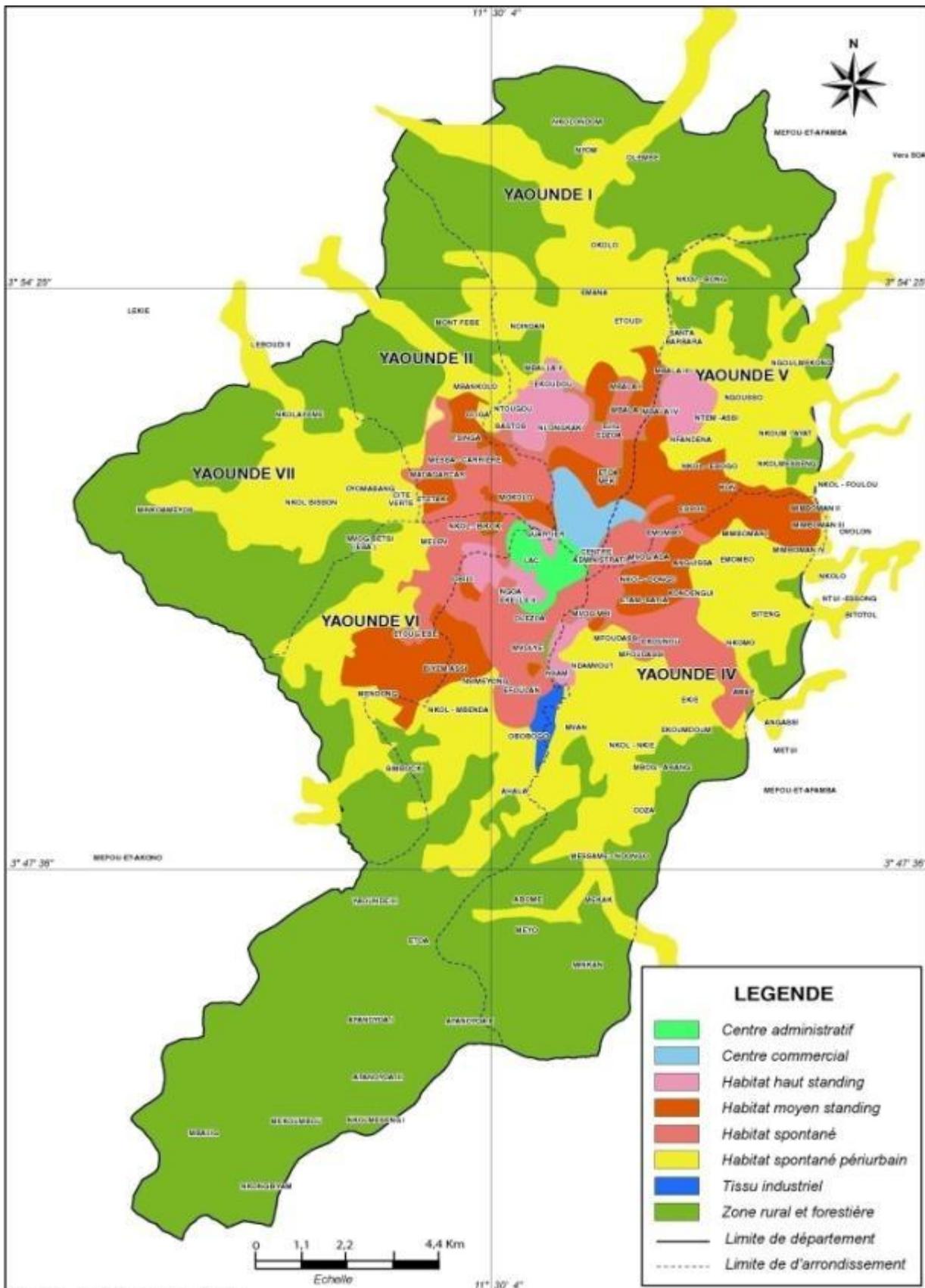
Le tissu de type périphérique est localisé à la lisière de la ville. Il est l'émanation des populations, propriétaires fonciers traditionnels. Les lotissements privés ici ne respectent pas les normes en vigueur. On note l'insuffisance et même l'absence d'équipements dans les quartiers de ce tissu. Ce tissu est également caractérisé par une forte densité de la population,

---

avec en moyenne 60 habitants à l'hectare. Ses quartiers sont des cités dortoirs, parfois mal intégrées au reste de la ville. Les principaux quartiers de ce tissu sont : Simbock, Nkolo, Olembé, Nyom, Emana, Etoug-Ebe II. Ce sont des quartiers en cours de densification.

Le tissu industriel quant à lui est situé dans la partie Nord de la ville et renferme des parcelles de grande taille, aménagées par la Mission d'Aménagement et de Gestion des Zones Industrielles (MAGZI). Les grandes entreprises y ont obtenu des parcelles en négociant des baux emphytéotiques.

Carte 7: Les types de tissus urbains de la ville de Yaoundé



Source : Communauté Urbaine de Yaoundé 2002

### 2.2.3. Le développement des quartiers à habitat non planifié

ONU-Habitat (2010) estime que près d'un milliard d'êtres humains s'entassent dans les quartiers précaires, insalubres, irréguliers, non planifiés, des villes des pays du sud. La population de ces quartiers précaires connaît une croissance numérique de 25 millions par an, soit environ 70.000 personnes supplémentaires par jour. Ce phénomène fait l'objet de préoccupation particulière dans deux régions aux problématiques démographiques similaires, dont l'Afrique sub-saharienne et l'Asie du Sud. L'Afrique au Sud du Sahara à elle seule compte de nos jours près de 304 millions de citoyens, avec les deux tiers vivant dans des quartiers précaires et spontanés. Cette partie détient ainsi le record mondial. En général, ces quartiers à habitat spontané, encore appelés bidonvilles, ou taudis, ou encore « *elobi* » à Yaoundé sont caractérisés par un surpeuplement de la population, une insalubrité notoire et l'insécurité. Les centres urbains camerounais en général, et celui de Yaoundé en particulier n'échappent pas à cette réalité.

Le profil urbain national camerounais, cité par Olemba (2011), indique que 67% de la population urbaine du Cameroun vit dans des quartiers insalubres. Cette situation ne va que se dégrader. En effet, les quartiers spontanés expérimentent une croissance annuelle de 5,5%. Cette situation n'est pas nouvelle. Ses facteurs remonteraient à la période de l'installation des allemands couplés à l'urbanisation qui s'en est suivi. Le profil urbain national, cité par Olemba (2011), note que d'importants efforts ont été faits pour rendre la situation moins aigüe. D'ailleurs, l'une des solutions adoptées pour faire face à la problématique de la bidonvilisation des villes (expansion des quartiers spontanés) et les nombreux problèmes qui les caractérisent est le déguerpissement. C'est ainsi que des opérations de déguerpissements et de recasements ont commencé en 1962 à Yaoundé. Cinq années après, soit en 1967, un autre recasement a eu lieu dans les quartiers Mokolo, Madagascar, Carrière, Briqueterie, etc. Cette opération a permis de détruire une partie du quartier Nlongkak pour recaser les populations à Essos, auparavant aménagé à cet effet. Les autres opérations de recasement surviendront entre 1972 et 1973 pour Nkolndongo et Etoudi, Mimboman en 1974 – 1975 et enfin Kondengui et Nkomkana en 1975 (Franqueville, 1984).

Les déguerpissements de 2009 dans les quartiers Nlongkak, Mbankolo et Briqueterie montrent à suffisance qu'en dépit de toutes les initiatives mises en œuvre, la situation du paysage urbain de Yaoundé demeure préoccupante. Il est important de noter le fait que les populations déguerpies d'un quartier reproduisent quasiment les mêmes conditions de vie dans leur nouvel environnement. Ce constat confirme celui de Friedrich Engels (1969, p. 88)

quant aux déguerpissements, selon lequel quel qu'en soit le motif, le résultat est le même car ruelles et impasses resurgissent aussitôt ailleurs et parfois dans le voisinage immédiat.

Pour Olemba (2011), deux facteurs principaux montrent la structure d'expansion de l'habitat, surtout de l'habitat non planifié dans la ville de Yaoundé. Il s'agit de la croissance urbaine rapide de la ville et la densification des ménages autour du site originel de la ville. L'auteur constate que les ménages se sont en grande partie installés dans les quartiers très anciens de Yaoundé II et de Yaoundé VII, pour des raisons économiques et ethniques essentiellement. Cette installation s'est ensuite poursuivie vers les périphéries. Les arrondissements de Yaoundé 1<sup>er</sup> et Yaoundé 2<sup>ème</sup> ont un nombre considérable de ménages vivant dans un habitat précaire, sinon le plus grand nombre. Quant aux autres arrondissements qui ont connu des opérations d'aménagement planifié (parcelles loties à Biyem-Assi, Mendong, etc.), ils sont moins insalubres. Il est important de signaler que ces dernières années, l'on observe un développement sans précédent des périphéries des arrondissements de Yaoundé 4<sup>ème</sup> et Yaoundé 5<sup>ème</sup> traduit par des modèles architecturaux opposés à ceux que l'on rencontre dans les vieux quartiers. Comme le note Mimché (2009), cité par Olemba (2011), dans les nouveaux quartiers, les populations s'approprient d'importantes superficies, généralement supérieures à 500 m<sup>2</sup>, et produisent les maisons en matériaux durables. Les logements produits avec pour finalité la location sont rares dans ces quartiers et la propriété foncière est marquée par la possession des titres fonciers.

### **2.3. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUS CONTRAINTE ET IMPLIQUANT UNE PRODUCTION CONSÉQUENTE DE LOGEMENTS**

Comme il a été démontré plus haut, sous la pression démographique, la ville de Yaoundé est entrée depuis des années dans une phase d'urbanisation accélérée se caractérisant par l'extension du périmètre urbain. Par ailleurs, les facteurs endogènes et exogènes de la dynamique de cette ville contribueront à attirer d'avantage de personnes, ce qui laisse présager une population plus nombreuse dans les prochaines années et une demande conséquente en logement.

#### **2.3.1. Projection de la population de la ville de Yaoundé à l'horizon 2030**

Les facteurs de croissance de Yaoundé impliquent une augmentation de la population de la ville dans les prochaines années. Pour les projections de la population de Yaoundé, nous

appliquons les hypothèses de croissance fournies par l'Organisation des Nations Unies<sup>63</sup> et qui figurent dans le tableau suivant :

**Tableau 22 : Prévisions de croissance annuelle de la population urbaine de Yaoundé**

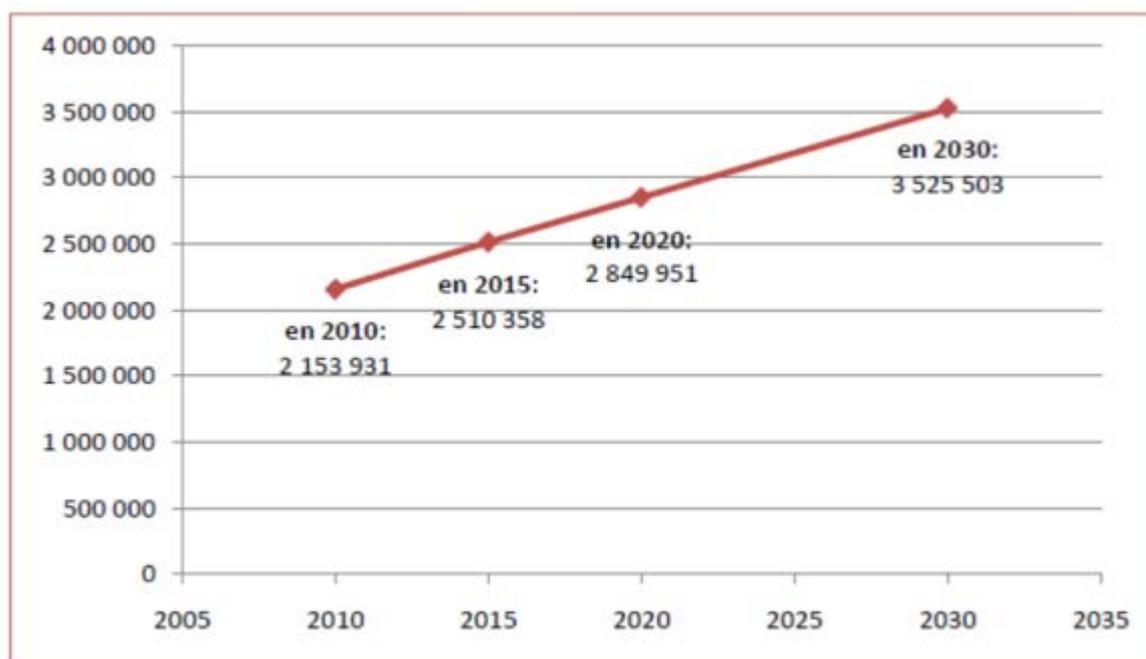
Période	Croissance annuelle moyenne (en %)
2010 – 2015	3,11
2015 – 2020	2,57
2020 – 2030	2,15

*Source : Organisation des Nations Unies / Division de la Population*

Avec ces hypothèses, la population de Yaoundé atteindrait 2,51 millions d'habitants en 2015, 2,85 millions en 2020 et 3,53 millions en 2030. Ainsi, la population pourrait augmenter :

- d'un sixième dans les cinq prochaines années, soit 400 000 nouveaux habitants ;
- d'un tiers dans dix ans, soit 700 000 nouveau habitants ;
- et de deux tiers dans 20 ans, soit 1 400 000 nouveaux habitants.

**Figure 7 : Projections de la population de Yaoundé**

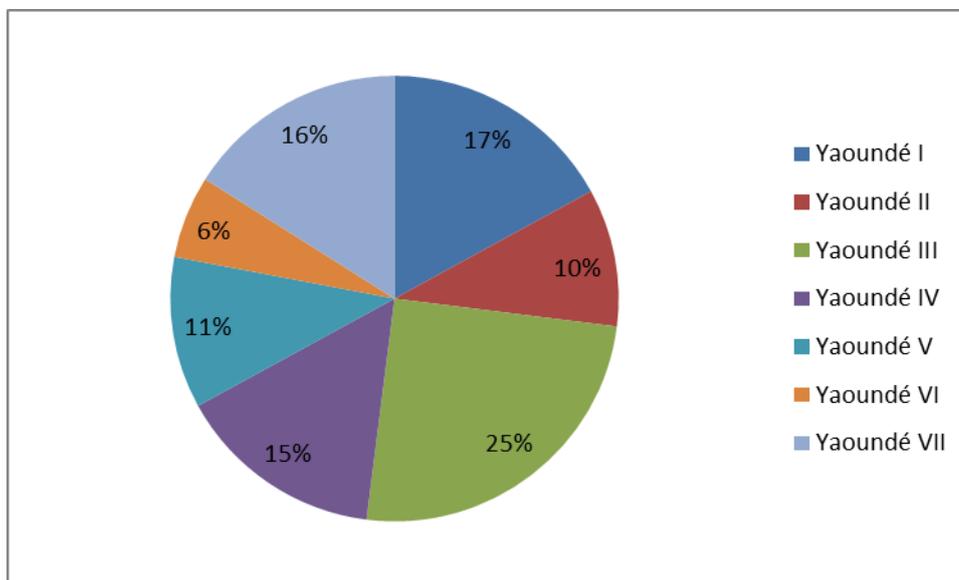


*Source : Organisation des Nations Unies / Division de la Population*

Les projections de croissance de la population en hypothèse basse et haute prévoient la répartition suivante par arrondissement :

<sup>63</sup> Site internet : <http://www.un.org/esa/population>

**Figure 8 : Répartition de la population par arrondissement en 2020**



Source : PDU 2020

D'après le SDAU 2020 de Yaoundé, les conséquences envisagées de la croissance de la population sur le plan urbain sont :

- En hypothèse haute, l'émergence des villes et la création de nouveaux pôles urbains sont fortement menacés par la pauvreté urbaine. C'est pourquoi les grands centres urbains comme Yaoundé font face à de nombreuses sollicitations de migrants internes. Ainsi, répondre aux besoins urbains devient un défi difficile à relever ;
- En hypothèse basse, l'urbanisation, l'un des principaux secteurs de développement est mis en exergue avec la prospérité économique. Ce qui permet non seulement de libérer la ville de Yaoundé de la pression démographique, mais également de réduire leur poids dans le secteur urbain.

Toutefois, les projections du BUCREP montrent que la population pourrait être beaucoup plus importante que celle obtenue avec les hypothèses de croissance de la Division de la population de l'ONU.

**Tableau 23: Répartition de la population de la ville de Yaoundé par sexe selon l'année de projection**

Année	Masculin	Féminin	Effectif total
2006	972 911	963 550	1 936 461
2007	1 014 591	1 005 208	2 019 799
2008	1 057 363	1 047 955	2 105 318
2009	1 101 233	1 091 794	2 193 027
2010	1 145 841	1 137 089	2 282 930
2011	1 191 900	1 183 133	2 375 033
2012	1 239 068	1 230 277	2 469 345
2013	1 287 347	1 278 521	2 565 868
2014	1 336 736	1 327 871	2 664 607
2015	1 386 867	1 378 701	2 765 568

*Source: BUCREP, 2011, 3<sup>e</sup> RGPH, Vol 3, Tome 03*

A la lecture de ce tableau, on se rend compte qu'en 2015, la ville de Yaoundé comptera 2 765 568 habitants, au lieu de 2 510 358 habitants obtenus avec les hypothèses de croissance de l'ONU. L'un des corollaires de cet accroissement démographique est bien évidemment la demande en logements.

### **2.3.2. Projection de la production de l'habitat**

Les tendances démographiques passées ont permis d'estimer l'évolution future de la population et d'apprécier son impact sur la demande sociale. De 1 817 524 habitants en 2005, Yaoundé comptait en moyenne 2,15 millions d'habitants en 2010. Cette population atteindra 2 849 951 habitants en 2020 et 3 525 503 habitants en 2030.

L'un des défis majeur lié à la forte croissance démographique est l'augmentation de la demande d'infrastructures sociales de base. Assurer à chaque ménage un logement décent à la mesure de sa taille, développer et étendre les infrastructures de réseau pour que les ménages aient accès à l'énergie électrique, à l'eau potable, à l'assainissement sont des responsabilités que l'état est appelé à assumer.

Au Cameroun, le patrimoine immobilier en termes de maisons à usage d'habitation n'est pas encore maîtrisé. Chaque ménage se trouve certes dans une habitation mais les besoins réels en logement sont difficiles à évaluer. En effet, la sur-occupation des logements, la cohabitation des ménages, les logements indécents, les taudis des bidonvilles traduisent des demandes de logements insatisfaites.

L'évaluation du déficit en logements a toujours été basée sur des approches approximatives du fait de l'ambiguïté du "déficit" lui-même et des concepts sous-jacents tels que le logement/logement décent. A cela s'ajoute le manque d'informations sur le parc logements au Cameroun : sa structure, son âge, l'évolution de son volume etc. L'accroissement prévisible de la population nécessite une construction de logements conséquente. Le dernier RGPH montre que la taille moyenne des ménages est de 5,1.

De manière générale, l'évolution du nombre de ménages dépend de plusieurs facteurs dont le principal reste la croissance démographique. Tout d'abord, au fur et à mesure que la population augmente en nombre, de nouveaux ménages se créent. Ensuite, pour un individu, l'acquisition de l'autonomie sociale du fait de l'âge ou du statut économique est un facteur de création de son propre ménage, dans lequel il peut vivre seul ou avec d'autres personnes. En plus, la dislocation ou le détachement du ménage d'origine pour des raisons de travail, d'étude et autres sont également à la base de la création de nouveaux ménages. Ainsi le travailleur ou l'étudiant qui quitte son ménage d'origine pour se retrouver dans une autre localité est souvent contraint d'établir son propre ménage. Le tableau 2.10, en présentant l'évolution des ménages de 1976 à 2005 au niveau national, permet également d'apprécier l'ampleur de la création des nouveaux ménages.

**Tableau 24: Evolution du nombre de ménages au Cameroun entre 1976 et 2005**

Milieu de résidence	Nombre de ménages			Taux d'accroissement des ménages	
	1976	1987	2005	1976 - 1987	1987 - 2005
Urbain	389 778	732 457	1 777 566	5,9	4,9
Rural	981 574	1 366 273	1 614 251	3,1	0,9
Ensemble	1 371 352	2 098 730	3 391 817	3,9	2,6

Source : 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> RGPH

Entre 1976 et 1987, le nombre de ménages s'est accru de 3,9%. Mais entre 1987 et 2005, l'accroissement est beaucoup plus faible, soit 2,6%. Le taux d'accroissement des ménages en milieu urbain est particulièrement très élevé : de 1987 à 2005, le rythme de croissance des ménages en milieu urbain est 6 fois plus élevé qu'en milieu rural.

En 2010, le nombre de ménages à Yaoundé est évalué à 447 633 en considérant que l'évolution de la taille moyenne des ménages suivra la même tendance jusqu'en 2020. Il est estimé à 553 114 en 2015 et à 581 623 en 2020. En 2030, il sera estimé à 719 490. Au-delà de l'augmentation absolue du nombre de ménages, le fait le plus significatif est sans nul doute

les défis qui en résultent en termes de besoins en infrastructures de base et en prime les besoins en logements.

Sans faire un inventaire des logements actuellement existants, l'estimation des besoins en logements à Yaoundé peut se mesurer en faisant le rapport entre la population projetée et la taille moyenne des ménages estimée. Le modèle est fondé sur les hypothèses suivantes, émises par le BUCREP :

- La taille moyenne des ménages ne connaîtra qu'une très légère baisse entre 2005 et 2020 (car bien qu'il y ait une légère tendance à la nucléarisation des ménages, la capacité d'accueil des membres apparentés et non apparentés persistent) ;
- A chaque ménage correspond un logement (ce qui permet de garantir dans une moindre mesure le caractère décent du logement) ;
- Les conditions de vie des populations vont s'améliorer progressivement.

Partant sur cette base, les besoins en logements estimés correspondraient plus ou moins à une estimation du nombre de ménages futurs. Ainsi, tel que le révèle le tableau 26, pour satisfaire les besoins en logements de la population de Yaoundé, il faudra disposer d'un parc d'environ 553 114 logements en 2015 et d'un peu plus de 581 000 logements d'ici 2020.

**Tableau 25: Estimation des besoins en logements de 2010 à 2020**

Année	Population estimée	Taille moyenne des ménages estimée	Besoins estimés en logements	Hypothèse d'évolution de la taille moyenne des ménages
2010	2 282 930	5,1	447 633	Identique à celle de 2005
2011	2 375 033	5,1	465 695	Identique à celle de 2005
2015	2 765 568	5,0	553 114	Légère baisse
2020	2 849 952	4,9	581 623	Légère baisse

Source : BUCREP 2011 et nos calculs.

Le constat est que les besoins en logements seront croissants. A l'horizon 2030, ces besoins sont estimés à 719 490.

Le PDU 2020 de Yaoundé fait des prévisions moins importantes. En effet, ici, la détermination du nombre de logements a été calculée à partir du nombre moyen de personnes par logement (5,5) et des estimations démographiques qui ont été retenues, à savoir 1 937 712 habitants de plus dont :

- 1 409 712 sur la CUY ;
- 588 000 sur les six communes périphériques de la première couronne de l'Hinterland.

Il en résulte qu'il faudrait construire, d'ici 2020, 362 857 logements, soit minimum 20 159 logements par an dont 14 219 dans la CUY (à raison de 80% de logements sociaux soit 11 375 logements / an, et 20% en accession à la propriété soit 2 844 logements / an). Cela nécessite d'entreprendre de considérables efforts de programmation et de construction. Pour ce faire, il est nécessaire d'engager un programme social de l'habitat qui définira d'une manière plus précise la répartition des logements, et d'envisager la création d'un observatoire de l'habitat qui permettra d'assurer le suivi - évaluation des projets.

**Tableau 26: Projection de la répartition des logements à construire dans la CUY entre 2002 et 2020**

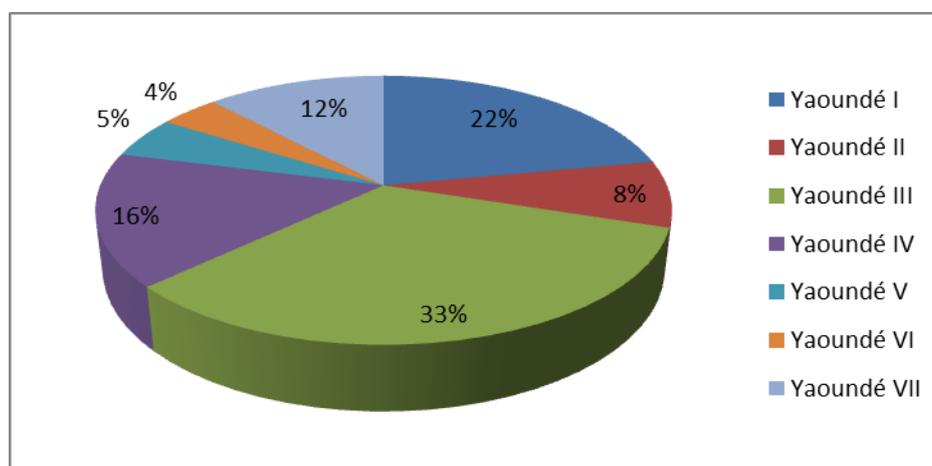
Désignation	Ydé 1	Ydé 2	Ydé 3	Ydé 4	Ydé 5	Ydé 6	Ydé 7	Total CUY
Total population nouvelle en 2020	303 162	111 033	470 976	229 507	69 299	53 969	171 766	1 409 712
Logements à construire en 2020	55 042	20 159	85 511	41 669	12 582	9 799	31 186	255 948
Logements sociaux	44 034	16 127	68 408	33 336	10 066	7 839	24 949	204 758
Logements de standing	11 008	4 032	17 102	8 334	2 516	1 960	6 237	51 190
Logements à construire par an	3 058	1 120	4 751	2 315	699	544	1 733	14 219
Logements sociaux / an	2 446	896	3 800	1 852	559	435	1 386	11 375
Logements de standing / an	612	224	950	463	140	109	347	2 844

Source : PDU 2020

Par ailleurs, le PDU prévoit que la densification du tissu actuel permettra de créer, d'ici 2020, 38 000 logements environ soit 2 110 logements par an. Et la restructuration du parc ancien permettra de loger convenablement plus de 500 000 personnes.

A la lecture du tableau 27 ci-dessus, on constate que le PDU 2020 prévoit un total de 255 948 logements à réaliser à Yaoundé en 2020, soit moins de la moitié des prévisions faites sur la base de nos calculs et de ceux du BUCREP. Ces logements seraient repartis ainsi qu'il suit sur le territoire de la CUY (cf. figure 9).

**Figure 9 : Répartition des logements à réaliser sur Yaoundé par arrondissement en 2020**



Source : PDU 2020

Il est important de signaler que le PDU, réalisé en 2008, n'a pas utilisé les données du recensement de 2005, qui n'ont été publiées qu'en 2010.

Pour mettre en œuvre des actions visant à satisfaire les besoins en logements des populations, il serait donc nécessaire dans une première approche, de faire un inventaire des logements décents actuellement existant au sein du territoire de la ville de Yaoundé, et dans une seconde approche d'élaborer et d'exécuter un calendrier de construction de nouveaux logements. L'implication de tous les acteurs permettra ainsi de répondre aux besoins en logement décent qui va grandissant.

Pour sa part, le PDU préconise la mise en place d'un outil de planification urbaine (Programme Local de l'Habitat) qui va fixer les objectifs et les principes de la politique locale en matière d'habitat. Pour ce faire, un diagnostic analysera les besoins et le fonctionnement du marché local en déclinant :

- Les interactions entre les différents secteurs du marché de logement (typologies de l'habitat, des modes d'occupation, des structures et organismes, etc.) ;
- Les mécanismes de valorisation foncière et le potentiel de chaque type de quartier et mode de production ;
- La structuration de l'offre et de la demande dans une perspective d'évolution démographique ;
- L'évaluation des politiques publiques et les nouvelles stratégies (financement, lotissement, restructuration) ;
- La dynamique urbaine et les mécanismes récurrents entre l'habitat, l'aménagement de terrain et la question foncière ;
- Tout autre domaine permettant d'analyser des perspectives de développement démographique et socio-économique.

A l'échelle du territoire de la CUY, le Programme Local de l'Habitat (PLH) devra élaborer un programme d'actions visant à :

- Privilégier l'urbanisation des zones préférentielles à l'intérieur de la CUY ;
- Encadrer et rectifier les tendances constatées de développement désordonné ;
- Assurer l'équilibre de peuplement dans les différents standards du parc de logement et entre les différents quartiers de la ville ;

- Garantir la cohésion et les mixités socio-économiques ;
- Garantir une offre diversifiée d’habitat (social, public ou privé, économique, standing) intéressant tous les niveaux de revenus ;
- Saisir toute opportunité pour satisfaire les besoins en logement des plus défavorisés y compris de manière transitoire lors d’opérations immobilières génératrices de démolitions ;
- Observer le marché de la construction.

## CONCLUSION

L’urbanisation imparfaitement contrôlée des 20 dernières années bouleverse la typologie formelle de l’habitat (populaire, économique, standing), correspondant peu ou prou à la répartition des quartiers (spontanés, lotissement public, résidentiel...). La population estimée de Yaoundé en 2010 est d’environ 2,15 millions d’habitants.

Le développement actuel du périmètre urbain de la ville de Yaoundé se caractérise par un étalement horizontal et une différenciation fonctionnelle de l’espace urbain. La surface urbanisée de la ville est passée de 16 000 hectares en 2001 à 22 000 hectares en 2010. S’il est noté un ralentissement de son rythme, la croissance démographique de la ville de Yaoundé continue. La ville comptera plus de 3,5 millions d’habitants dans 20 ans. Cela signifie de nouveaux besoins importants en logements.

Alors que la croissance au lendemain de l’indépendance était stimulée par la prospérité économique, depuis la fin des années 1980, on assiste plutôt à une urbanisation appauvrissante. La crise a dramatiquement réduit les ressources publiques. Au niveau des ménages, le niveau des revenus se dégrade ou, au mieux, stagne. Le revenu annuel moyen par habitant est estimé à 762 000 FCFA<sup>64</sup>. La croissance démographique sous une forte contrainte économique n’est pas sans conséquences, quantitativement et qualitativement, sur la structure des logements.

Enfin, cette croissance intervient dans un cadre physique particulièrement contraignant pour l’aménagement des infrastructures et de leur usage. Le relief accidenté de la ville et son réseau hydrographique développé imposent en particulier des ouvrages et des profils coûteux. Le faible niveau d’équipement en services publics et en infrastructures se fait surtout ressentir dans les extensions périphériques. La croissance démographique et spatiale se fait de manière

<sup>64</sup> 3<sup>ème</sup> Enquête Camerounaise Auprès des Ménages, INS, 2007

---

anarchique et non contrôlée. Avec le Plan Directeur d'Urbanisme Yaoundé 2020, la ville dispose cependant d'orientations claires en matière de développement urbain, fixant ainsi les lignes directrices pour l'élaboration du Plan de Déplacements Urbains.

Si la production globale de l'habitat dans la ville est connue, quelle est l'insertion de la diaspora dans la production foncière et immobilière ?

## CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

Au début de cette partie, l'objectif était d'examiner les modalités de fonctionnement des marchés fonciers urbains de Yaoundé, qui sont liées à la montée en puissance de nouveaux acteurs et aux politiques de libéralisation. Parti de l'hypothèse selon laquelle l'insuffisance de l'offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs, laquelle reste cependant fortement limitée d'une part par l'insuffisance de structures de financement de l'habitat, mais aussi par un environnement législatif qui constitue un goulot d'étranglement à la production de terrains et de logements, nous avons constaté que dans la ville de Yaoundé, plusieurs acteurs interviennent dans la production de l'habitat. Mais l'autoproduction est la principale filière qui assure une production significative de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Il convient toutefois de s'interroger sur l'importance de ces structures et sur leur nombre pléthorique. En effet, la multiplication des acteurs institutionnels ne s'est pas toujours accompagnée d'une réelle coordination entre eux. La conséquence en est un rejet mutuel des responsabilités entre acteurs. Ces acteurs connaissent en outre des difficultés d'ordre administratif et organisationnel. Par ailleurs, les pratiques et les logiques des acteurs sont diversifiées et parfois complémentaires. Tandis que les acteurs étatiques produisent dans la logique de l'habitat pour le plus grand nombre, les autres produisent dans la logique du lucre et pour des logiques propres.

Il a en outre été constaté que le développement actuel de la ville de Yaoundé se caractérise par un étalement horizontal et une différenciation fonctionnelle de l'espace urbain. La surface urbanisée de la ville est passée de 16 000 hectares en 2001 à 22 000 hectares en 2010. S'il est noté un ralentissement de son rythme, la croissance démographique de la ville de Yaoundé continue. La ville comptera plus de 3,5 millions d'habitants dans 20 ans. Cela signifie de nouveaux besoins importants en logements. A l'horizon 2030, ces besoins sont estimés à 719 490.

Si la production globale, les pratiques et les logiques des différents acteurs sont connues, quelle est la place des migrants internationaux parmi les acteurs émergents de la production urbaine et de l'offre d'habitat en particulier dans la ville de Yaoundé ?

---

**DEUXIÈME PARTIE : INSERTION DE LA  
PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES  
MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LA  
PRODUCTION RÉSIDENIELLE DE LA VILLE DE  
YAOUNDÉ**

## INTRODUCTION DE LA DEUXIÈME PARTIE

Le migrant international est souvent présenté dans certains discours comme un nouvel acteur du développement local, « initiateur de projets » collectifs en milieu rural, « bâtisseur » en milieu urbain<sup>65</sup>. En tout état de cause, on ne saurait douter des améliorations qu'il est susceptible d'apporter sur le plan de l'habitat ou bien des conditions de vie de sa famille restée au pays. En cherchant à rapprocher mobilité géographique et habitat, l'objectif est d'identifier les liens qui à certains types de mobilités font correspondre des catégories spécifiques d'habitat produit et vice versa. Par les ressources dont il dispose, le migrant est considéré par les autorités comme un levier pour le développement urbain. L'hypothèse du « migrant investisseur » fait couler beaucoup d'encre dans un contexte de flambée des prix immobiliers, de saturation des réserves foncières et de manque de ressources d'un État désengagé de la production urbaine. Qu'en est-il réellement à Yaoundé ? Quelle est l'ampleur de la production de l'habitat des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ? Quelles sont les caractéristiques, la typologie et les logiques de la production de l'habitat des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ? S'agit-il d'une forme d'expression de citoyenneté à cheval sur un territoire affectif et un territoire d'adoption ?

L'objectif de cette partie est de montrer la place que peuvent prendre les migrants internationaux Camerounais parmi les acteurs de la production urbaine et de l'offre d'habitat dans la ville de Yaoundé. Nous partons de l'hypothèse que les membres de la diaspora camerounaise sont des acteurs d'une production réfléchie de l'habitat dans la ville de Yaoundé, bien que cette dernière soit encore modeste.

La clé de lecture adoptée ici, doit permettre de saisir un effet direct de la migration internationale sur l'habitat. Les données présentées sont issues de l'enquête de terrain réalisée dans la ville de Yaoundé selon une approche exhaustive. Il s'agira de mettre l'accent sur le profil des migrants internationaux que nous avons rencontré, surtout ceux qui ont investi dans le secteur de l'immobilier et les résultats des entretiens avec eux (chapitre 3). Ensuite, il sera fait un état des lieux de la production de l'habitat par les migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé (chapitre 4). Et enfin, il s'agira de caractériser et d'identifier les logiques des productions de ces derniers (chapitre 5) tout en faisant une analyse diachronique de l'évolution de ces productions sur la période 1990 – 2010.

---

<sup>65</sup> Lessault D., Mezger C., 2009. La migration internationale Sénégalaise. Des discours publics à la visibilité statistique, Journées d'étude pluridisciplinaires destinées aux doctorants 14, 15, 16 avril 2009, Poitiers, p. 9

## CHAPITRE 3 : PROFIL SOCIOLOGIQUE DES ENQUÊTÉS

### INTRODUCTION

Le présent chapitre ambitionne de mettre en lumière le profil des migrants internationaux camerounais investisseurs dans le secteur de l'immobilier, que nous avons rencontré. Il nous permet également de renforcer les analyses faites en ressortant la nature et la pertinence de nos enquêtés. Dans le cadre de l'enquête de terrain, en plus de l'identification des investissements des migrants internationaux dans la ville de Yaoundé, nous avons rencontré quelques migrants qui étaient en séjour au pays. Il ne s'agit pas d'un échantillon représentatif de ces derniers. Les entretiens ont été faits avec ceux qui étaient disponibles pour nous répondre.

Dans le cadre de l'analyse, nous avons utilisé une double approche, dont quantitative et qualitative, les deux étant complémentaires. L'analyse de ces données permet de connaître le profil de nos enquêtés, ainsi que les différentes thématiques qui se dégagent de leurs discours.

### 3.1. LES ENQUÊTES

Les enquêtes de terrain ont privilégié un certain nombre d'acteurs susceptibles d'intervenir sur les questions migratoires en général et dans la production foncière et immobilière des migrants internationaux en particulier. En dehors des migrants internationaux, les autres cibles ont été sélectionnées par rapport à leur état de service sur la question.

Au total, 38 migrants internationaux ont été rencontrés, mais aussi des personnes ressources dont les rôles et responsabilités impactent les politiques migratoires et les questions de développement. Il s'agit de certains acteurs institutionnels.

Le tableau ci-dessous met en lumière la répartition des différentes cibles de l'enquête.

**Tableau 27 : Répartition des enquêtés selon le groupe d'acteur**

Groupe d'acteurs	Nombre d'enquêtés
Migrants internationaux	38
Acteurs étatiques	5
Experts	3
Organisation internationale	1

Les différents groupes d'acteurs rencontrés dans le cadre de cette étude sont repartis en quatre catégories. De fait, cette diversité nous a permis de collecter un maximum d'informations en vue de faire la triangulation. Le tableau ci-après présente les spécificités des personnes rencontrées.

**Tableau 28 : Information sur les enquêtés et raisons de leur choix**

Groupe d'acteurs	Répondants	Caractéristiques
Migrants internationaux	Migrants internationaux ayant investi dans l'immobilier	Principaux acteurs concernés dans le cadre de notre étude
Acteurs étatiques	MINEPAT	Le MINEPAT a une division en charge des analyses démographiques et des migrations, la DADM. Cette division conçoit les politiques et met en œuvre des programmes
	MINREX	Le MINREX dispose d'une Direction des Camerounais de l'Étranger et des Étrangers au Cameroun
	MINHDU	Le MINHDU est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'habitat et de développement urbain
Organisation Internationale	OIM	L'OIM est la principale organisation intergouvernementale active dans le domaine des migrations. A ce titre, elle a réalisé le profil national de la migration au Cameroun
Experts	Un enseignant de géographie, un sociologue des populations et un responsable de programme économique régional de la commission de la CEMAC	Ces différents experts sur les questions migratoires travaillent sur les liens entre migrations et développement en Afrique Centrale et ont produit une importante littérature scientifique sur la question

L'analyse du profil sociologique ne va s'intéresser qu'aux migrants internationaux investisseurs immobiliers dans la ville de Yaoundé. Toutefois, au niveau des thématiques soulevées, les analyses vont s'étendre aux autres acteurs.

## **3.2. PROFIL DES MIGRANTS INTERNATIONAUX ENQUETÉS**

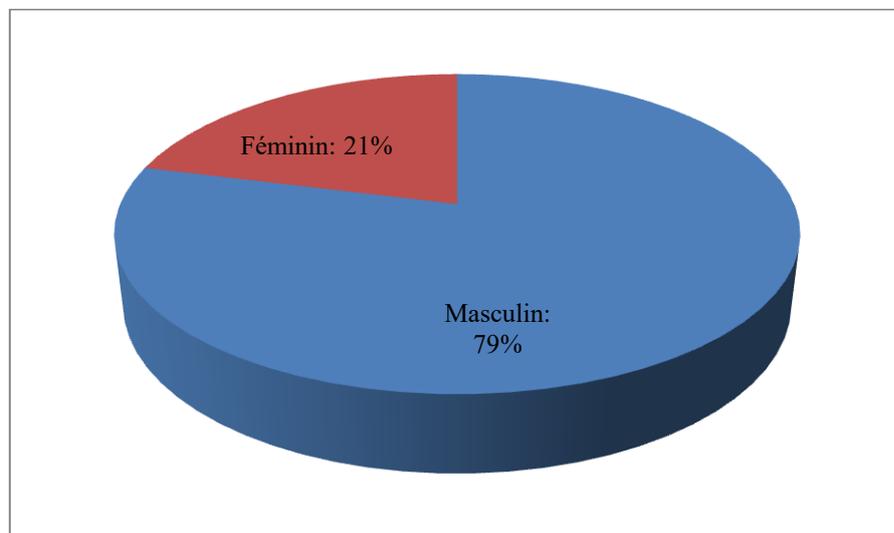
### **3.2.1. Les caractéristiques sociodémographiques**

Généralement, les caractéristiques sociodémographiques sont étudiées à partir des variables suivantes : sexe, âge, niveau d'instruction et statut matrimonial. Ces différentes variables permettent de saisir la catégorie de personnes concernées par le phénomène.

### 3.2.1.1. Le sexe des migrants

Dans l'optique de prendre en compte l'équité en matière de genre, nous nous sommes intéressés aux migrants des deux sexes. En effet, les migrations camerounaises se sont féminisées depuis quelques décennies. Et comme le souligne Mimche et Evina (2009), cette situation est due au changement dans le statut des femmes dans la société camerounaise toute entière. D'ailleurs, l'enquête camerounaise auprès des ménages (ECAM) estime qu'en 2007, les femmes représentaient près de 41,2% des migrants internationaux. Pour mieux rendre compte de la participation des migrants internationaux dans la construction urbaine, il a semblé important de prendre en compte cette variable. La figure ci-dessous met en exergue la répartition par sexe de nos enquêtés.

**Figure 10 : Répartition des enquêtés par sexe**



Source : enquêtes de terrain

Cette figure montre que la grande majorité de nos enquêtés étaient de sexe masculin, soit 79,0%, contre seulement 21,0% de femmes. Nous tenions à enquêter le même nombre de femmes que d'hommes. Mais il n'a pas été possible du fait de leur indisponibilité. On constate donc que les femmes migrantes sont tout aussi acteurs de la production foncière et immobilière dans la ville de Yaoundé. Nos enquêtées sont propriétaires d'unités d'habitation dont la finalité est aussi bien commerciale, résidentielle que sociale. Ces dernières se sont affranchies des pesanteurs sociologiques et autres obstacles liés à la tradition. C'est ce qui ressort de l'entretien avec C.T.B., migrante camerounaise résidant en Suisse : « *Avant de partir du Cameroun en 1997, j'avais divorcé de mon époux qui me rendait la vie difficile. En pensant à ce que les gens devaient raconter sur moi aussi bien en famille qu'au quartier, j'ai choisi de partir en France et après avoir essayé quelques activités, je suis partie m'installer*

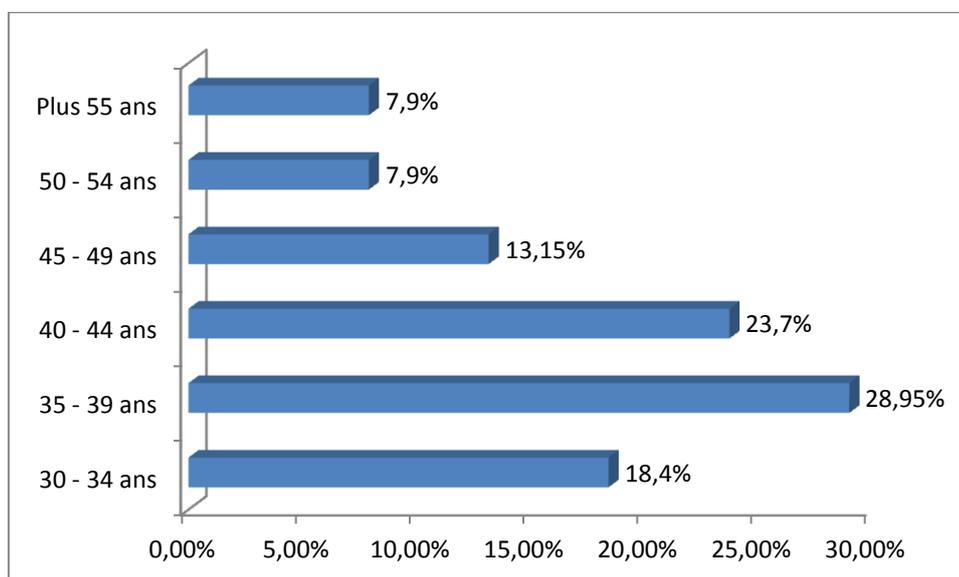
en Suisse. Aujourd'hui j'ai pu construire deux maisons au Cameroun. Avant, on pensait que ce n'est que l'homme qui peut voyager et soutenir la famille ».

On voit bien qu'au sein de la population des migrants internationaux, les femmes accèdent au foncier et c'est sans doute l'insuffisance de moyens financiers qui ne leur permet pas de jouer pleinement leur rôle au même titre que les hommes.

### 3.2.1.2. L'âge des migrants

La variable âge est importante pour l'enquête dans la mesure où elle permet de rendre compte des différentes tranches d'âge ayant participé à l'étude, mais aussi d'amorcer la discussion autour du migrant investisseur en fonction de son âge et du temps passé en migration.

**Figure 11 : Répartition des enquêtés par âge**



Source : enquêtes de terrain

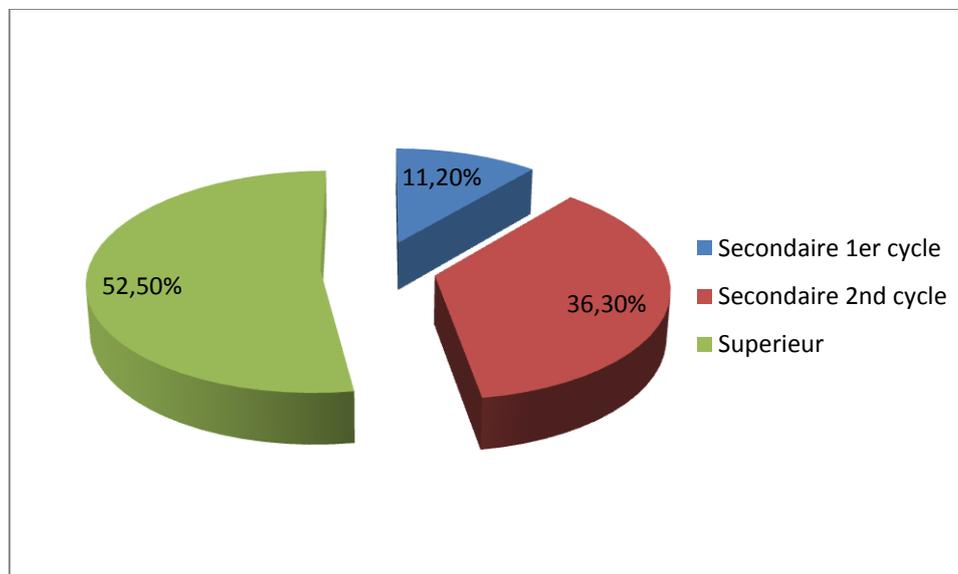
Les données d'enquête montrent que les jeunes représentent une assez forte proportion dans la population migrante. Ces résultats rejoignent la position de certains auteurs, à l'exemple de Younoussi (2000), pour qui l'âge est un important facteur de migration internationale. Ce dernier postule que les jeunes, hommes ou femmes sont plus enclins à migrer hors des frontières de leurs pays. On note ainsi que la tranche 35 – 39 ans est la plus représentée, avec 28,95 % de l'ensemble de nos enquêtés, suivie par la tranche 40 – 44 ans et celle de 30 – 34 ans avec respectivement 23,7 % et 18,4 % de l'ensemble des migrants.

### 3.2.1.3. Le niveau d'instruction

Cette variable est importante dans l'appréciation du parcours du migrant. Elle contribue à une meilleure connaissance des profils des migrants.

L'examen du niveau d'instruction montre qu'une proportion importante des enquêtés a fait au moins le secondaire (47,5 %), et ceci quelque soit le sexe de l'enquêté. La proportion de ceux qui ont fait le supérieur est assez élevée (52,5 %).

**Figure 12 : Niveau d'instruction des migrants enquêtés**



Source : enquêtes de terrain

#### 3.2.1.4. Le statut matrimonial des migrants internationaux enquêtés

La répartition des migrants enquêtés qui ont investi dans le secteur de l'immobilier dans la ville de Yaoundé, selon leur statut matrimonial, montre un pourcentage plus élevé de personnes déclarant le statut de mariées (84,21 %). Ceux déclarant un statut de non marié représentent 15,79 %. Ensemble, les personnes en situation de concubinage et de veuvage cumulent à 10,52 % de la population totale (cf. tableau ci-dessous).

**Tableau 29 : Situation matrimoniale des migrants enquêtés**

Situation matrimoniale	Hommes		Femmes		Ensemble	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Marié	29	76,31	3	7,89	32	84,21
Célibataire	0	0	2	5,26	2	5,26
Veuf/veuve	0	0	1	2,63	1	2,63
Concubinage	1	2,63	2	5,26	3	7,89
<b>Ensemble</b>	<b>30</b>	<b>79,0%</b>	<b>8</b>	<b>21,0%</b>	<b>38</b>	<b>100,0</b>

Source : enquêtes de terrain

### 3.2.2. Les caractéristiques socioprofessionnelles

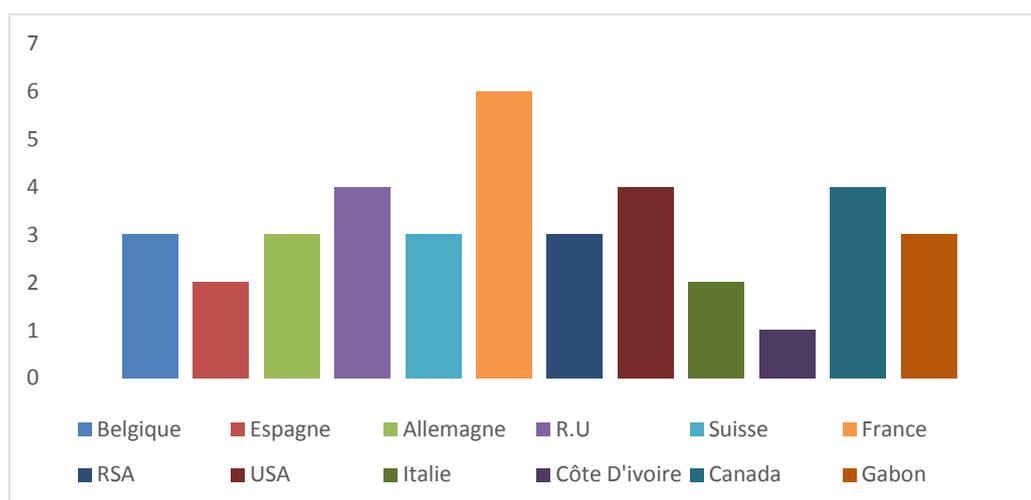
De façon générale, l'on peut noter que les migrants internationaux enquêtés sont issus de plusieurs couches socioprofessionnelles. Mais, de manière précise, il ressort des enquêtes croisées que les migrants internationaux sont majoritairement des médecins, des travailleurs du secteur des nouvelles technologies, des infirmiers, des ingénieurs, etc.

**Tableau 30 : Répartition des migrants internationaux enquêtés selon le pays de résidence**

Pays de résidence	Effectifs	Pourcentage
Allemagne	3	7,9
Belgique	3	7,9
Canada	4	10,5
Côte d'Ivoire	1	2,6
Espagne	2	5,2
France	6	15,8
Gabon	3	7,9
Italie	2	5,2
République Sud Africaine (RSA)	3	7,9
Royaume Uni	4	10,5
Suisse	3	7,9
USA	4	10,5
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100,0</b>

Source : enquêtes de terrain

**Figure 13 : Répartition des enquêtés par pays de résidence**



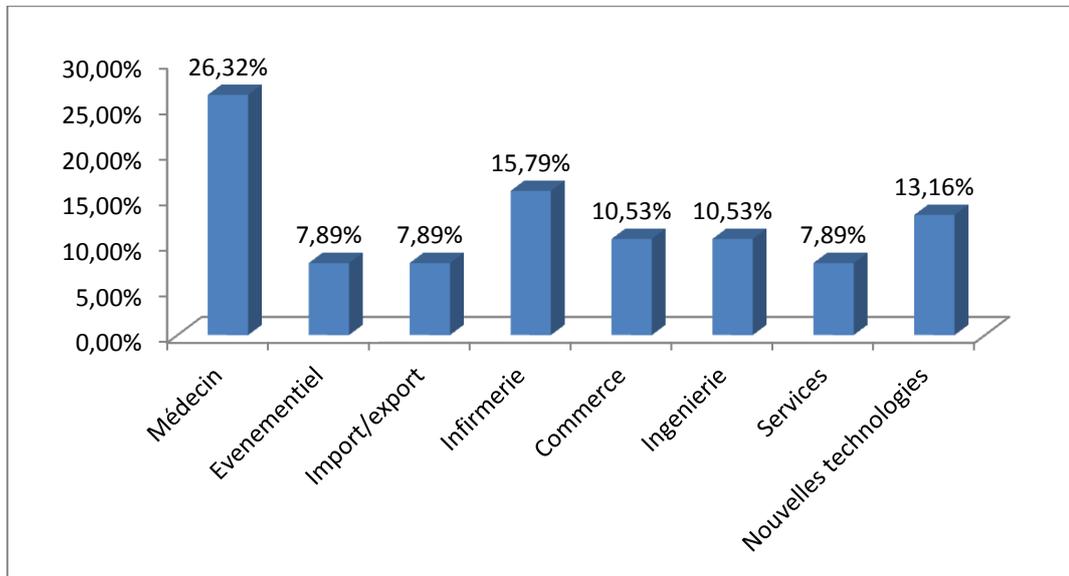
Source : enquêtes de terrain

Pendant la phase de terrain, nous avons touché une population cible de 38 migrants répartie dans 12 pays. Cette distribution montre la répartition des migrants internationaux camerounais dans les différents pays d'accueil. Il s'agit entre autres de la Belgique, France, Allemagne,

Royaume Unis, Suisse, Espagne, Afrique du Sud, USA, Italie, Côte d'Ivoire, Canada et Gabon. Le pays le plus représenté est la France avec 6 personnes interviewées et le moins représenté est la Côte d'Ivoire, avec une seule personne interviewée.

Ces travailleurs s'inscrivent sur une longue liste de professions dans leurs pays d'accueil.

**Figure 14 : Répartition des enquêtés selon l'activité exercée**



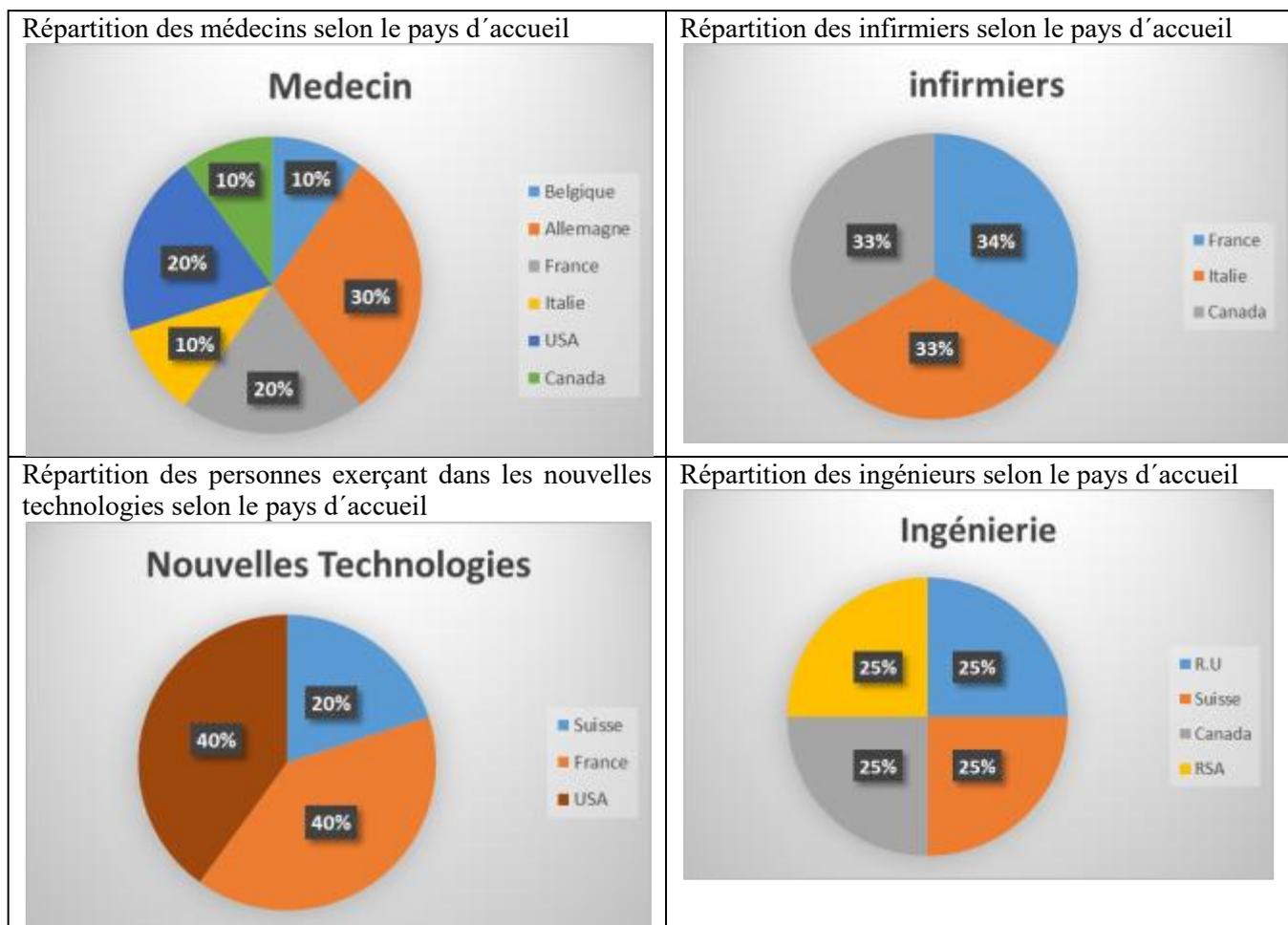
Source : enquêtes de terrain

Parmi ces personnes résidant à l'étranger et ayant investi dans l'immobilier au Cameroun, les médecins sont les plus représentés avec un pourcentage de 26,3% et les professions les moins représentées sont l'événementiel, l'import/export et les services qui cumulent à 7,9%.

Parmi ceux que nous avons rencontré, le pays le plus représenté est la France avec 15.80% et la Côte d'Ivoire est le pays le moins représenté avec 2.6%.

La figure ci-après renseigne sur la répartition des migrants enquêtés par pays et selon les activités menées dans le pays d'accueil.

**Figure 15 : Répartition des migrants internationaux enquêtés selon le pays d'accueil et les activités exercées**



Source: enquêtes de terrain

Des migrants internationaux enquêtés, le pays ayant le plus de médecins Camerounais à l'étranger c'est l'Allemagne, avec 30% de représentativité, suivi de la France et les USA, qui ont chacun 20 % et enfin la Belgique, le Canada, l'Italie qui occupe le bas de l'échelle avec chacun 10 % de représentativité.

En ce qui concerne les infirmiers, ils sont presque à proportion égale et répartie entre trois pays à savoir la France, l'Italie et le Canada.

Les nouvelles technologies sont le troisième secteur le mieux représenté et toujours reparti entre les pays de l'Ouest à savoir la Suisse, le France et les USA.

Le Royaume Uni, la Suisse, le Canada et l'Afrique du Sud se partagent à part égale les ingénieurs interviewés.

### 3.3. RÉSULTATS DES ENTRETIENS RÉALISÉS

La présente section va s'appesantir sur la participation des migrants internationaux à la construction urbaine de la ville de Yaoundé, vue par le terrain, au delà des considérations théoriques, conceptuelles et politiques. Il s'agit de mettre en relief les différentes opinions des enquêtés, leurs perceptions sur la question, leurs pratiques, les obstacles rencontrés, etc.

En effet, il est judicieux de comprendre les pratiques des parties prenantes, d'analyser et de comprendre les actions entreprises par ces derniers.

#### 3.3.1. Résultats des entretiens réalisés auprès des migrants internationaux

##### 3.3.1.1. Les raisons des investissements immobiliers dans la ville de Yaoundé

A la question de savoir les raisons qui ont amené les migrants à construire dans la ville de Yaoundé, les enquêtés ont tenu plusieurs discours. De l'analyse de ces derniers, il se dégage une diversité d'opinions. Dans les modalités de réponses, nous avons une première catégorie qui soutient que l'investissement dans le secteur immobilier dans la ville de Yaoundé répondait à la nécessité d'assurer une sécurité à la famille. Cette affirmation est soutenue par les discours qui suivent :

K.D., 47 ans, sexe masculin, informaticien : *« J'ai pensé qu'il fallait construire une maison et la mettre en location pour que la famille ne me dérange plus. Chaque mois, il fallait leur envoyer de l'argent pour les médicaments, la nourriture et bien d'autres besoins. Imaginez que chaque fois on vous appelle et les gens ne comprennent pas que vous pouvez être à court d'argent à a un moment ».*

C.T.B., 45 ans, sexe féminin : *« Pour moi, j'ai commencé par acheter une première maison. Au début, c'était juste une opportunité mais après lorsque j'ai vu les problèmes qu'on arrivait à résoudre avec l'argent du loyer, ça a baissé la pression sur moi. Cela m'a motivé à construire une autre ».*

M. D., 38 ans, sexe masculin, médecin : *« Après mes études en Belgique, je commence à travailler. Je faisais des économies. Mais j'avais beaucoup de sollicitation des membres de la famille. Un ami m'a conseillé de faire un investissement productif qui devait servir pour les problèmes qu'on me posait tout le temps. Parfois, faute de temps, je répondais en retard et ça entamait ma parole auprès des miens. J'ai finalement construit et mis en place un mécanisme qui devait permettre de gérer une partie pour la famille et une partie pour mes propres problèmes sur place ».*

Ce positionnement montre que la production de l'habitat permet aux migrants d'assurer une certaine sécurité familiale et de suppléer aux carences de l'Etat en matière de protection sociale.

La deuxième catégorie de réponses est celle des migrants qui soutiennent que l'investissement dans le secteur immobilier est fait dans l'optique d'avoir une résidence secondaire. 35% de nos enquêtés soutiennent cette façon de voir. Les discours qui suivent ressortent cette position de nos enquêtés :

R.K., 48 ans, sexe masculin ingénieur : « *Quand je partais du pays, mes parents vivaient dans une maison construite il y avait plus de 25 ans. Et chaque fois que je venais pour les vacances, je séjournais à l'hôtel. J'ai décidé de rénover la maison familiale en y ajoutant un appartement qui me servirait pendant mes séjours au pays* ».

A. B. K., 52 ans, sexe masculin : « *Vous voyez lorsque vous êtes établi à l'étranger, si vous n'avez pas un bien immobilier, le jour où vous rentrez, vous vous retrouvez à dormir chez les gens qui se moquent de vous après* ».

F.B., 45 ans, sexe féminin : « *Pour construire ici, j'ai été motivé par mon époux avec qui je viens souvent passer des vacances et nous prévoyons de nous y installer d'ici quelques années* ».

Au delà de ces motivations, se trouve une dernière catégorie de réponses dont la motivation principale est le goût du lucre. Plus de 60% de nos enquêtés signalent que la production immobilière dans la ville de Yaoundé obéissait à leur volonté de fructifier les fruits de leur labeur. Cette position se manifeste dans les discours ci-après :

G. L., 46 ans, sexe masculin : « *Lorsque vous êtes à l'étranger, vous faites des travaux pour des contrats à court ou moyen terme. Parfois on met aussi beaucoup de temps entre son ancien emploi et le nouveau. En construisant une maison pour laisser en location, ça permet d'avoir des revenus même dans les périodes difficiles* ».

N.O., 39 ans, sexe féminin : « *A mon avis, il n'y a pas meilleur investissement que l'immobilier. C'est rentable. C'est d'ailleurs pour cela que j'ai investi dans ce domaine aussi pour fructifier mes économies* ».

Nous pouvons retenir trois principales motivations dans la production résidentielle des migrants internationaux camerounais : avoir une résidence secondaire, assurer la sécurité familiale et faire fructifier son épargne. Ces motivations permettent de renseigner les filières dans lesquelles s'insèrent ces productions. Il s'agit de la filière commerciale, de la filière résidentielle, mais aussi de la filière sociale. Cette dernière se manifeste sur le terrain par des productions destinées aux œuvres sociales.

S.B.I., 52 ans, infirmière : « Lorsque j'ai pris la décision de construire à Yaoundé, c'était sur les conseils de mon époux qui souhaitait apporter par la suite une contribution à l'amélioration de l'accès aux soins des populations à faibles revenus ».

I.P.K, 60 ans, sexe masculin : « J'ai un frère qui a négocié et m'a fait acheter un terrain de 1200 m<sup>2</sup> à Nkoabang. Par la suite, j'ai pensé que pour mieux le mettre en valeur, il fallait construire un complexe scolaire. Surtout que je voulais un projet qui peut se mettre en place de manière progressive en fonctionnant. J'ai donc réuni les moyens pour construire un bâtiment de 3 salles de classes. Aujourd'hui, le complexe est presque terminé ».

En dehors de ces différentes motivations, certains expriment plutôt le désir de répondre aux exigences de la société en procédant à un investissement dans le secteur immobilier. C'est le cas de S.T.S, 49 ans, sexe masculin, qui déclare : « Lorsque vous êtes à l'étranger, pour montrer qu'on a réussi, il faut faire un investissement conséquent, qui vous permet de vous imposer auprès des vôtres ».

Avec cette posture, le foncier est ainsi perçu comme un élément de réussite sociale qui permet de valider l'intégration du migrant dans son pays d'accueil. Bien plus, au regard des fonctions de ces unités, on peut penser qu'il y a eu à la base chez certains un souci de protection familiale et sociale. Et dans cette perspective, on se rend compte que les migrants internationaux ont été animés par le goût du lucre.

Au delà de cette thématique, nous avons également abordé avec les enquêtés la question des pratiques et processus d'acquisition du foncier.

### **3.3.1.2. Les pratiques et le processus d'acquisition du foncier**

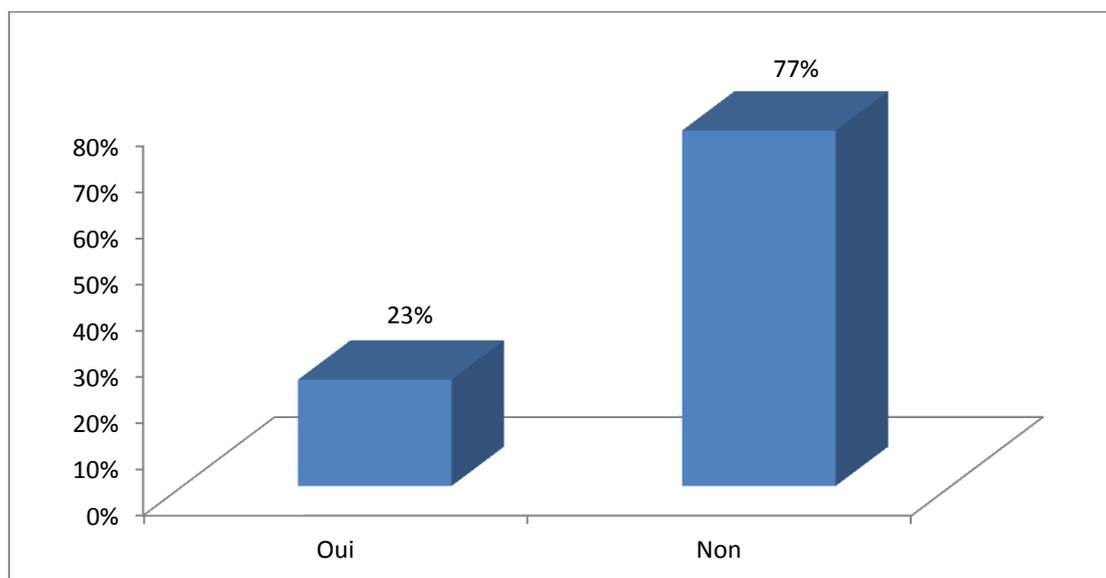
Lors de l'élaboration de notre guide, nous avons estimé qu'il fallait également interroger nos enquêtés sur la question de la connaissance des lois sur l'habitat<sup>66</sup>, leur décret d'application et le processus d'acquisition et de sécurisation foncière. Elle nous a permis d'évaluer le degré de connaissance des principaux acteurs interagissant sur la scène foncière et immobilière et surtout les couloirs empruntés par ces derniers pour acquérir leurs biens.

La figure ci-après montre quel est le niveau d'information de nos enquêtés.

---

<sup>66</sup> A l'exemple de la politique nationale de l'habitat, du décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction

**Figure 16 : Proportion des migrants internationaux selon leur connaissance de la politique de l'habitat**



Source : enquête de terrain

La figure ci-dessus montre que la majorité de nos enquêtés déclarent ne pas connaître l'existence d'une loi sur l'habitat, soit 29 sur 38 enquêtés. Parmi les 9 qui déclarent savoir l'existence d'une loi et ses décrets d'application, seulement 3 en ont pris connaissance. Cela laisse transparaître une insuffisance de communication par les différents acteurs, mais aussi au niveau des migrants une certaine négligence car ils devraient s'informer sur la question.

Ce constat suscite d'autres interrogations, dont les plus pertinentes sont :

- Comment investir dans un secteur si l'on ignore les lois qui le régissent ?
- Comment l'Etat peut-il vulgariser les lois et les rendre opérationnelles ?

Les cheminements empruntés par nos enquêtés pour investir sont divers. Les résultats de nos analyses font ressortir plusieurs voies. Pour environ 8% de nos enquêtés, l'acquisition du foncier s'est faite sans grande préparation. On a juste saisi des opportunités par l'entremise soit d'un ami ou d'un membre de la famille.

B. Z., 56 ans, sexe masculin : « *Je pensais bien sûr à l'achat d'un terrain mais je voulais bien me préparer avant de le faire. Mais un jour, ma sœur aînée m'a dit qu'il y a quelqu'un qui a des problèmes et veut vendre son terrain. C'est donc ainsi que je me suis battu pour acheter ce terrain* ».

C.A.M., 48 ans, sexe masculin : « *Pour ma part, j'ai un ami qui travaille dans le secteur de l'immobilier. Un jour il avait un dossier de lotissement à financer. Au moment d'ouvrir les routes, il s'est trouvé à court de liquidités. Il a fait appel à moi en me promettant de me donner en retour une parcelle de 500 m<sup>2</sup>. Je n'ai pas hésité* ».

Un autre groupe de migrants internationaux a acquis les biens fonciers en faisant recours aux agents immobiliers, tandis que d'autres se sont servis de réseaux informels. Les discours ci-après illustrent cette position.

T. T. A., 45 ans, sexe masculin : « *Dans le cadre de mon investissement, mon frère cadet est entré en contact avec un agent immobilier, lequel nous a fait plusieurs propositions. Avec eux, il faut ouvrir un dossier et lorsqu'il a quelque chose qui répond à tes attentes, il t'appelle. C'est ainsi qu'il nous a proposé trois terrains et à la fin j'ai choisi un à Nyom, en raison du caractère planifié de ce quartier* ».

S.E.T., 50 ans, sexe féminin : « *A Yaoundé, acheter un terrain est parfois difficile. J'ai eu la chance que mon frère avait un de ses amis autochtone. C'est par lui que nous sommes entré en contact avec son frère qui avait un lopin de terre à vendre. Certes il a fallu payer ses commission mais la transaction s'est bien déroulé* ».

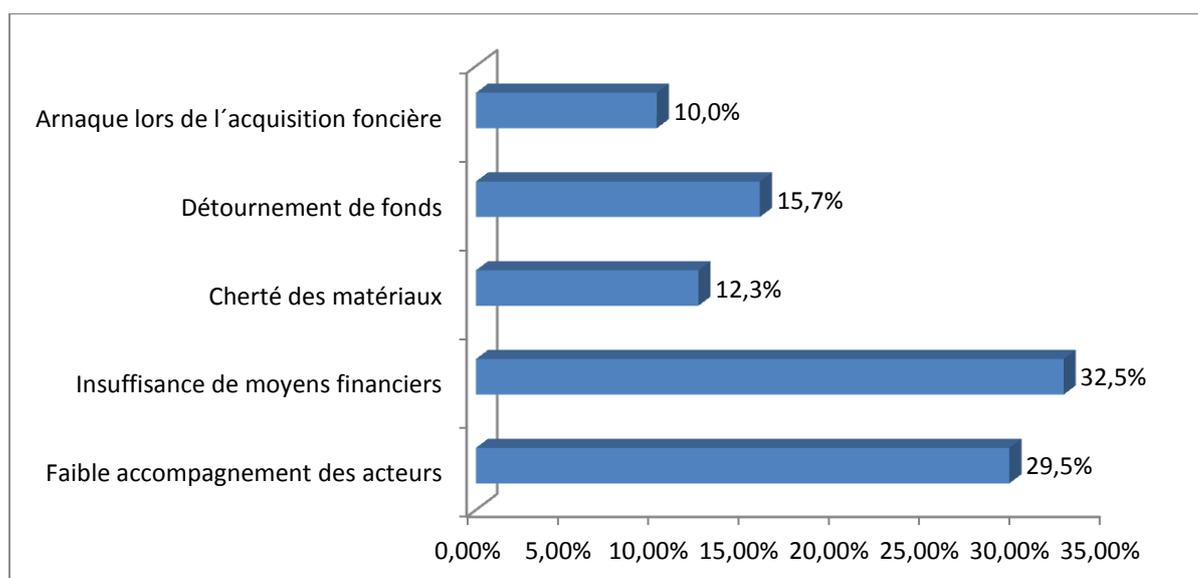
Ces différents témoignages montrent que les migrants saisissent toutes les opportunités qui s'offrent à eux pour acquérir leurs biens immobiliers. Toutefois, on note une méconnaissance des lois et des acteurs, ce qui entraîne des pratiques opaques et surtout la prise en compte des acteurs peu fiables, d'où les nombreux problèmes signalés par les migrants dans le processus d'acquisition foncière et immobilière.

### **3.3.1.3. Les obstacles à la production foncière et immobilière des migrants internationaux**

Les migrants internationaux évoquent des difficultés multiformes auxquels ils ont fait face dans le processus de production des investissements immobiliers. Ces difficultés vont des détournements des fonds par les amis et membres des familles, l'arnaque dans les procédures d'acquisition foncière, la cherté des matériaux de construction, l'insuffisance de moyens financiers et un accompagnement insuffisant des différents acteurs institutionnels et privés.

La figure ci-dessous présente les résultats issus de nos enquêtes de terrain.

**Figure 17 : Difficultés évoquées par les enquêtés**



Source : enquêtes de terrain

A la lecture de cette figure, on note que 32,5% de nos enquêtés indiquent l'insuffisance de moyens financiers comme frein au développement de leurs projets immobiliers. Ils sont suivis par ceux qui pensent au faible accompagnement de l'acteur migrant dans son projet d'investissement immobilier. Ils représentent 29,5% de nos enquêtés. Cet accompagnement renvoie à la codification des procédures qui pour le moment ne sont pas précises.

Le détournement de fonds est évoqué par plus de 15% des enquêtés. Ils accusent les amis ou membres de la famille désignés pour le suivi des travaux. Une proportion non négligeable (10,0%) révèle avoir été arnaqué lors du processus d'acquisition de leurs lopins de terre. Les discours ci-après recueillis auprès des migrants vont dans ce sens.

S.A.D., 52 ans, sexe masculin : « *Vraiment cette question constitue un frein à l'avancement des projets immobiliers qu'on initie à distance. Dans mon cas, le projet était suivi par mon frère aîné. Au fur et à mesure qu'on avançait, je me rendais compte de ce que les prévisions financières étaient largement dépassées. Après investigation, j'ai compris qu'il y avait beaucoup de surfacturation. Cet état de choses a fait durer le projet au delà de la période* ».

C.T.B., 43 ans, sexe féminin : « *J'ai eu beaucoup de problèmes avec mon frère qui suivait mon chantier. Aujourd'hui on te dit il va falloir casser un endroit, demain on te dit que le matériel est fini. Pourtant à chaque phase on présentait le budget avant que je m'engage. La vérité est qu'il diminuait le matériel pour envoyer dans son propre chantier* ».

D.F., 50 ans, sexe masculin : « *Mon frère qui était responsable de mon chantier utilisait une partie de l'argent du chantier pour jouer la vie avec ses amis. Un jour, une amie dont le chantier évoluait déjà vers la fin m'a envoyé son ingénieur de suivi. Après évaluation, on constate que le compte rendu qu'il faisait régulièrement était faux. Le niveau d'avancement n'était pas satisfaisant. J'ai été très déçu pour cette attitude* ».

E.K.S., 55 ans, sexe masculin : « *Lorsque j'initie le projet d'achat de mon terrain, un ami prend attache avec un autochtone. Dès lors que j'avais versé l'argent, il a fallu mettre les barbelés pour marquer le terrain. C'est alors qu'un membre de la famille du vendeur s'oppose et après moult négociations, il a fallu que je débourse encore environ 1,2 millions de fcfa pour que les autres membres de la famille se le partage. Ce surplus a freiné le début des travaux.* »

M.A., 49 ans, sexe masculin : « *En 2005, je reviens au pays pour des vacances. J'en profite pour acheter une parcelle de terrain à 2,5 millions de fcfa. Mais quelques jours seulement après la transaction, au cours d'une visite, on m'apprend que des gens sont venus revendiquer le droit de propriété sur la même parcelle. C'est en ce moment que j'ai réalisé que j'avais été arnaqué.* »

Ces différentes déclarations renseignent à suffire sur les frustrations qui sont celles des migrants internationaux qui se sont engagés dans le processus de production immobilière. Elles s'ajoutent aux autres difficultés et traduisent l'absence ou même l'insuffisante structuration de ce marché. Le tableau ci-dessous permet de dégager les nuances entre les différents obstacles.

**Tableau 31 : Récapitulatif synthétique des nuances entre différents frein aux investissements des migrants**

Contraintes	Nuances
<b>Contrainte d'ordre endogène</b>	Arnaques dans les opérations foncières
	Détournements de fonds
	Insuffisance de ressources
<b>Contrainte d'ordre exogène</b>	Cherté des matériaux de construction
	Faible accompagnement des acteurs
	Insuffisance d'information

Source : enquêtes de terrain

### 3.3.2. Résultats des entretiens réalisés auprès des personnes ressources

#### 3.3.2.1. Les différentes institutions intervenant sur les questions de migration et de développement et la faible collaboration institutionnelle

Au Cameroun, plusieurs institutions interviennent sur la question. Les discours des personnes ressources interviewées révèlent que ces dernières sont multiples, avec des missions spécifiques, même si parfois les champs d'intervention se croisent. Au cours de nos enquêtes, nous avons tenu à avoir une idée globale des missions de ces dernières. Les discours qui suivent mettent en lumière les attributions de la Division des Analyses Démographiques du Ministère de l'Économie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT) et celles de l'Organisation Internationale des Migrations (OIM).

*Quelles sont les missions de votre institution en ce qui concerne les migrants internationaux camerounais ?*

T.B., cadre à la DADM, 42 ans : *« Le MINEPAT à travers ses services techniques notamment la Division des Analyses Démographiques et des Migrations, et la Direction Générale de la Coopération en collaboration avec les administrations sectorielles et l'Organisation Internationale pour les Migrations (OIM), apporte des solutions aux problèmes dont est confronté la diaspora ou par elle posée selon ses missions. A cet effet, les solutions varient selon le problème posé (appuis techniques, financiers, diplomatique, etc.) ».*

S.E., homme, chargé de programmes OIM, 43 ans : *« En faveur des migrants camerounais vivant à l'étranger, l'OIM fournit plusieurs services. Il y a des actions de renforcement des capacités, la canalisation des envois de fonds... Pour les camerounais qui souhaitent rentrer dans leur pays, ils se présentent au bureau OIM de leurs pays d'accueil où ils reçoivent un billet d'avion. Une fois de retour au Cameroun, il se présente à l'OIM Cameroun où il dépose un business plan. Après étude, il obtient un financement pour la mise en œuvre de son projet. Les montants des financements sont fonction des pays de provenance. C'est régulièrement le cas des camerounais du Maroc. Une des actions consiste à limiter le brain drain. »*

En dehors de l'OIM et de la DADM du MINEPAT, le Ministère camerounais des relations extérieures (MINREX) a des attributions en rapport avec cette question. On note toutefois une faible collaboration entre ces différentes institutions dans la perspective de capter les ressources des migrants internationaux. Pourtant, l'on s'accorde à dire que ces derniers pourraient avoir une contribution plus significative pour le développement du pays.

### 3.3.2.2. Contribution des migrants internationaux au développement du pays

Les différents discours récoltés sur la question tendent à montrer que les migrants internationaux contribuent significativement au développement du pays et même de leurs familles.

- *A votre avis, les migrants internationaux camerounais contribuent-ils significativement au développement du pays ?*

T.J.T., homme, enseignant chercheur de géographie, 47 ans : « *Oui, à travers les envois d'argent pour soutenir les besoins des familles et les ménages restés sur place au pays* ».

Z.R., homme, chargé de programme, Commission CEMAC, 53 ans : « *Les migrants contribuent financièrement et socialement* ».

B.E., administrateur civil, 56 ans : « *Les camerounais vont à l'étranger et y étant, ils investissent au Cameroun et entretiennent leurs familles.* »

A.N., administrateur civil principal, 53 ans : « *Les camerounais de l'extérieur contribuent au développement du Cameroun de plusieurs manières: Par l'amélioration de l'habitat ; En contribuant à la pension alimentaire des membres de la famille restée au pays ; Par la scolarisation des jeunes* ».

T.F., cadre DADM, 42 ans : « *Oui, la diaspora contribue au développement à travers les transferts de fonds, de compétences, de technologie, de culture, etc.* ».

Cette position n'est toutefois pas partagée par tous. En effet, certains estiment que la contribution des migrants reste encore marginale, mais de gros espoirs sont portés sur cette population.

M.H., enseignant chercheur, sociologue des migrations, 43 ans : « *J'ai une position mitigée. Sur le plan institutionnel, l'encadrement n'est pas effectif en comparaison avec certains pays africains tels que le Sénégal et le Maroc. Il y a certes quelques investissements en termes d'infrastructure mais la contribution est insignifiante. On enregistre plus des transferts de fonds via collatéraux qui sont détournés de leur but initial ou débouchent sur des dépenses improductives. Les migrants sont une réelle chance pour le devenir du Cameroun. Il n'y a qu'à voir à l'échelle des villages qui ont un fort potentiel migratoire les opportunités qu'ils bénéficient. Le Cameroun gagnerait dans sa volonté d'atteindre l'émergence de compter avec ses fils de la diaspora.* »

S. E., homme, chargé de programme OIM, 43 ans : « *Oui, avec le projet MIDA, il y a beaucoup de choses qui ont été faites. Certains camerounais de la diaspora ont contribué à un programme de renforcement des capacités. Certains sont venus animer des sessions de formation, faciliter des actions de coopération... Toutefois, beaucoup reste à faire. En effet, leur participation reste limitée et ce pour plusieurs raisons : les questions liées au vote de la diaspora, la double nationalité, l'accompagnement des investissements, le marché des transferts qui du reste est dominé par les agences de transferts...* ».

### **3.3.2.3. Les avantages et les inconvénients de la migration sur l'économie**

Les résultats des entretiens montrent que la migration internationale a des avantages sur l'économie.

- *Quels sont les avantages et les inconvénients de la migration sur l'économie camerounaise, les ménages des migrants au Cameroun et les migrants eux-mêmes ?*

Les discours des enquêtés présentent plusieurs variantes.

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *En terme d'avantages, il y a l'amélioration du quotidien. La recherche du gain profite à tous les opportunistes. Des transferts sont faits qui débouchent sur des investissements et qui rentrent en ligne de compte de la solidarité familiale. Comme inconvénients, il y a une forte propension à aller à l'étranger pour obtenir des parchemins au contenu douteux.* »

B.E., homme, administrateur civil, 56 ans : « *Les avantages sont beaucoup plus économiques. Les camerounais vont à la recherche du bien-être. Ça leur permet d'investir et de s'occuper de leurs familles. Les élèves camerounais obtiennent facilement leurs diplômes.*

*L'inconvénient c'est le risque qu'on prend* ».

A.N., homme, administrateur civil principal, 53 ans : « *Comme avantages, pour ceux qui ont mis beaucoup de temps, il y a les gains certains en argent. Avec le temps, ils se font facilement de l'argent. Comme inconvénients, lorsqu'ils reviennent au pays, ils sont déconnectés des réalités locales* ».

T. F., femme, cadre DADM, 42 ans : « *Avantages pour : l'économie camerounaise (pourrait contribuer au développement économique), les familles (amélioration de leur condition de vie), les communautés (pourrait développer les localités par les investissements réalisés avec l'argent des migrants, augmentation de la population ?), le migrant (améliore ses conditions de vie). Inconvénients : perte des biens, démoralisation, etc. dans le cas des répulsions et*

*renvois abusifs, détérioration des liens entre les pays, augmentation de la population de la localité ? »*

S. E., homme, chargé de programme OIM, 43 ans : *« Il y a plusieurs avantages: les envois d'argent, la consommation des familles. Il est vrai que les impacts ne se répercutent que sur les familles. Il y a beaucoup de transactions informelles ».*

On peut résumer que les avantages se situent au niveau de l'amélioration des revenus et du bien être familial, lesquels revenus peuvent être investis pour améliorer l'économie locale.

- *Comment les retours de migrants impactent-ils l'économie camerounaise ?*

Z.R., homme, expert CEMAC, 53 ans : *« Peut-être un impact positif sur le relèvement du niveau du commerce intracommunautaire avec des gros risques d'escroquerie et même d'assassinat en face ».*

T.J.T., enseignant chercheur de géographie, 47 ans : *« Transfert de devises étrangères dans l'économie locale. Les transferts financiers sont utilisés pour l'amélioration des conditions des ménages et parfois le développement communautaire ».*

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : *« De manière macroéconomique, il est difficile de se prononcer. La contribution de la migration camerounaise n'est encore palpable qu'au niveau individuel, au niveau des communautés et des familles. L'impact négatif peut s'observer également à ces différents niveaux.*

B.E., administrateur civil, 56 ans : *« Certains migrants ramènent de l'argent qu'ils investissent sur place. Certains ramènent même des biens, des véhicules et ils sont entrain d'investir. »*

- *Comment les retours de migrants impactent-ils l'économie immobilière de la ville ?*

Z.R., sexe masculin, expert CEMAC, 53 ans : *« Pour le moment, l'impact est difficile à capter sinon pas du tout ou marginal. »*

T.J.T., enseignant chercheur de géographie, 47 ans : *« Il y a très peu d'informations sur la question. Absence de données sur les secteurs d'investissement productif pour les retours de migrants. Il y a lieu de renforcer la disponibilité de l'information. Cela pourrait aider à améliorer les investissements dans le secteur ».*

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : *« Je n'ai rien observé de spécifique. S'il ya un impact, il est résiduel. »*

On peut ainsi retenir que les impacts sur l'économie immobilière de manière spécifique restent marginaux.

#### **3.3.2.4. Les politiques de retour**

Les résultats des entretiens montrent que sur ce plan, il n'existe pas de politique d'encadrement des retours des migrants.

- *Quelles sont les politiques et programmes qui ont impacté sur les mobilités ?*

T.J.T., enseignant chercheur de géographie, 47 ans : « *les programmes d'ajustement structurel, la baisse des recrutements dans la fonction publique et même la dévaluation du francs cfa et les coupes de salaire ont eu pour effet d'accroître les migrations.* »

- *Y a-t-il des difficultés dans la mise en œuvre des politiques de retour des migrants ?*

Z.R., sexe masculin, expert CEMAC, 53 ans : « *il conviendrait tout d'abord de conceptualiser les initiatives avant d'en évaluer les difficultés de mise en œuvre* »

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *Il y a une absence de politique dans ce domaine. Il n'y a pas de dispositif permettant l'accueil et l'insertion des migrants.* »

Certains enquêtés identifient les problèmes qui plombent la mise en place d'un cadre normatif et de suivi des migrants. La politique migratoire camerounaise pêche par de nombreux manquements. La migration camerounaise a des avantages. Elle offre des opportunités d'affaires, entraîne un relèvement du niveau de commerce intra communautaire et même au delà, car il y a des échanges qui se développent et qui boostent l'offre et la demande camerounaise sur les marchés extérieurs. Malheureusement, tout cela n'est pas toujours bien encadré. Les intérêts des hommes d'affaires ne sont protégés, les droits des migrants ne sont pas protégés et au plan communautaire, les directives ne sont pas toujours respectées. Les politiques migratoires n'ayant pas pris en compte les retours et les migrants de retour, les migrants camerounais de retour sont doublement pénalisés. Ils sont les victimes de la situation à l'extérieur et sur le territoire du Cameroun. Il n'y a pas de politiques formulées en leur faveur.

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *Les lourdeurs administratives, les guerres de leadership, des disputes de prérogatives entraînent un blocage dans l'objectif de mise en place d'une politique migratoire. Toutes les initiatives sont à*

*l'arrêt. Le cluster migration et développement co-piloté par le MINEPAT et le MINREX est en hibernation. »*

Malgré les difficultés, on note des efforts dans la prise en compte des migrants internationaux dans le développement du pays.

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *Quelques initiatives sont observées avec la participation de l'OIM dans le cadre du programme MIDA. Mais ici ce sont les compétences des membres de la diaspora qui sont exploitées. On leur offre la possibilité de faire bénéficier à la communauté nationale de leur savoir-faire. »*

Face à cette quasi absence de politiques, les enquêtés proposent quelques solutions allant de la revue de la politique migratoire à l'organisation des camerounais de l'étranger.

- *Quel est le cadre légal qui peut renforcer le système actuel en termes de promotion et de gestion des retours de migrants ?*

Z.R., sexe masculin, expert CEMAC, 53 ans : « *Les politiques de coaching des camerounais vivant hors du pays. Revoir par exemple les conditions d'accès au passeport diplomatiques pour les camerounais qui travaillent dans les organisations internationales à travers le monde, en se référant à la pratique dans les autres pays, étant donné que la pratique camerounaise en la matière est singulière ».*

A. N., administrateur civil, 53 ans : « *Les camerounais de l'étranger ne sont pas organisés. Ils doivent apprendre à s'organiser. Il faut protéger ses biens dans un compte dans une banque internationale. »*

Z.R., sexe masculin, expert CEMAC, 53 ans : « *Il faut interroger les politiques de reconversion sociale en cours dans le pays ».*

T.J.T., enseignant chercheur de géographie, 47 ans : « *Il y a lieu de faire des études sur les aspirations et les profils des migrants de retour. »*

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *La question ne se pose pas car il n'a pas de politique spécifique en la matière. Il faut donc l'élaborer.»*

A.N., administrateur civil principal, 53 ans : « *Chaque camerounais à l'étranger devrait comprendre qu'il est de son intérêt d'avoir une carte consulaire, être enregistré. En plus, ils doivent développer la culture de l'épargne bancaire pour protéger leurs biens.»*

- *A votre avis, quelles sont les politiques qui peuvent être mises en place pour gérer les retours de migrants ?*

Z.R., sexe masculin, expert CEMAC, 53 ans : « *La promotion de l'auto/emploi au Cameroun* »

M.H., enseignant chercheur de sociologie des migrations, 43 ans : « *Avant tout il faut d'abord élaborer une politique migratoire qui, encouragée par des mesures de facilitation de retour des migrants. Ces facilitations doivent prendre en compte la réduction des impôts et taxes, l'accès au foncier, au logement, à l'éducation et aux soins de santé.* »

Le Cameroun sur le plan institutionnel n'a pas encore élaboré de politique migratoire. Ce manque défavorise toute réelle captation du potentiel des migrants internationaux camerounais. A la fois les migrants de retour classiques comme ceux forcés de revenir butent sur l'absence d'un dispositif d'insertion ou de réinsertion. Certes au plan macroéconomique, l'impact du retour des migrants camerounais n'est pas significatif. Le Cameroun et au-delà la communauté économique de la CEMAC doivent impérativement mettre en place des politiques d'encadrement des déplacements des populations en termes de protection de leurs droits et intérêts. Ces politiques prendraient en compte les stratégies d'insertion et de réintégration des migrants dans leur pays d'origine et mettre en place des mécanismes incitatifs qui encourage le retour des migrants.

## **CONCLUSION**

Les enquêtes de terrain nous ont permis de comprendre qu'il existe une diversité de logiques dans les interventions des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé. Il a été noté des difficultés importantes tant au niveau individuel qu'au niveau des politiques et des institutions qui entravent leurs actions dans le secteur de l'immobilier.

# CHAPITRE 4 : ÉTAT DES LIEUX DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

## INTRODUCTION

L'interaction entre migrations internationales et développement occupe depuis quelques temps une place de choix dans les agendas des institutions internationales et des gouvernements nationaux du Nord comme du Sud. La migration internationale de travail a longtemps été traitée comme un apport économique utile pendant que la mobilité induite impliquait en même temps des mutations urbaines liées particulièrement au logement. Or, la mobilité a peu fait l'objet d'études en ce qui concerne ses implications sur la sphère logement et plus généralement des dynamiques urbaines. Ainsi nous semble-t-il, l'approche de la mobilité peut être considérablement enrichie si elle est saisie en liaison avec les changements urbains, ce qui permet d'identifier les liens qui à certains types de mobilités font correspondre des catégories spécifiques d'habitat produit et vice versa. L'augmentation de la population urbaine va de pair avec l'accroissement de la demande relative à de nombreux services. Il s'agit en particulier de l'offre de logement. Cette offre en provenance des acteurs étatiques de promotion immobilière a toujours été inadaptée par rapport à la demande réelle, du moins en ce qui concerne les villes camerounaises.

A Yaoundé, l'insuffisance de l'offre publique de logement suscite une autoproduction issue de divers acteurs parmi lesquels on retrouve les migrants internationaux. Cette filière serait la seule qui assure une production significative des lotissements et des logements dans les villes camerounaises, même si parfois la qualité de leurs opérations ne respecte ni les normes, ni les règles d'urbanisme. La mobilité internationale des individus a une dimension urbaine, en ce qu'elle contribue à la transformation des espaces urbains à travers entre autres la modification des fonctions initialement attribuées aux différents types d'habitat. De fait, si la croissance urbaine de Yaoundé ainsi que son effet est visible, il reste à quantifier cet effet et à saisir ce qui différencie cette urbanisation, notamment la production de l'habitat liée à l'émigration du processus général d'urbanisation poussée de la ville de Yaoundé.

Quelle est l'ampleur de ces productions ? Quelle compréhension dans ces actions en termes de transformations socio-spatiales dans la ville de Yaoundé depuis plus d'une dizaine

d'années déjà ? Tels sont autant de questionnements auxquels ce chapitre tentera d'apporter quelques éclairages sur la base de travaux de terrain menés dans la ville de Yaoundé.

Nous partons de l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux impactent le territoire de la ville de Yaoundé par une production modeste, mais variée de l'habitat. Bien plus, les logiques de production sont variées et complémentaires. Les données proviennent des enquêtes menées dans la ville de Yaoundé. Avant d'établir l'état des lieux de la production foncière des membres de la diaspora, il est judicieux d'évaluer le potentiel de la migration camerounaise et de mettre en relief l'enjeu de l'investissement dans l'espace urbain de Yaoundé.

#### **4.1. LE POTENTIEL DE LA MIGRATION CAMEROUNAISE**

D'après le profil national de migration au Cameroun (2009), les flux migratoires se traduisent par un déplacement des campagnes vers les villes et par une grande tendance pour les migrants à partir vers les pays développés, avec une grande préférence pour la France.

En outre, le Cameroun constitue une opportunité pour les migrants qui trouvent que ce pays est stable sur le plan politique et regorge un potentiel socioéconomique intéressant. Depuis quelques années, les mouvements migratoires vers le Cameroun ont beaucoup augmenté, en raison de l'instabilité dans certains pays voisins tels que la RCA<sup>67</sup> et le Nigeria<sup>68</sup>. Selon les statistiques du HCR, le Cameroun comptait en 2013, près de 113 117 réfugiés et demandeurs d'asile<sup>69</sup> (cf. tableau 28). Situé dans le golfe de Guinée, il est géographiquement à la croisée de l'Afrique de l'Ouest et du Centre. Il constitue une zone de paix par excellence, et cela lui attire des flux migratoires.

---

<sup>67</sup> La dégradation de la situation sécuritaire en RCA, suite aux affrontements entre la Seleka, auteur du coup d'état de mars 2013 et les anti-balaka a conduit plusieurs centrafricains à se réfugier au Cameroun. Au mois de mars 2014, on estimait à 35 142 le nombre de réfugiés et de rapatriés centrafricains au Cameroun et installés dans les villes frontalières de Garoua-Boulai, de Kentzou et de Yokadouma.

<sup>68</sup> Au Nigeria, en raison des actions de la secte islamiste Boko Haram, les populations affluent vers le Nord Cameroun. Selon les statistiques rendues disponibles par le HCR, 105 000 réfugiés nigériens sont présents au Cameroun. À l'Extrême-Nord, ceux qui ont été enregistrés par le HCR sont au nombre de 8125 répartis ainsi qu'il suit : 4816 dans le département du Mayo-Sava, 3323 dans le département du Mayo-Tsanaga et 600 dans le département du Logone et Chari. Rien que dans l'arrondissement de Kolofata, plus de 20 000 personnes ont trouvé refuge. Mais seulement à peu près 2000 personnes sont enregistrées.

<sup>69</sup> <http://www.unhcr.fr/pages/4aae621d54d.html>

**Tableau 32: Répartition des réfugiés et demandeurs d'asile au Cameroun en 2013**

Type de population	Origine	Total dans le pays
Réfugiés	RCA	97 116
	Tchad	1 627
	Nigeria	9 874
	Autres pays	1 650
	<i>Sous total</i>	<b>110 267</b>
Demandeurs d'asile	RCA	1 330
	Tchad	460
	Guinée	240
	Autres pays	820
	<i>Sous total</i>	2 850
<b>Total</b>		<b>113 117</b>

Source : HCR, 2014

A ceux-ci, il faut ajouter les travailleurs migrants permanents et temporaires, dont les données ne sont pas disponibles, les étudiants étrangers dans les institutions de l'enseignement supérieur au Cameroun qui étaient estimés en 2007 à 1 529 étudiants par l'Internationale de l'Education (IE).

L'estimation du nombre de Camerounais vivant à l'étranger varie selon les sources.

Le Centre pour la Migration, la globalisation et la pauvreté (DRC), estimait en 2007 à environ 170 000 le nombre de Camerounais établi en dehors du territoire national. A l'interne, les flux migratoires du Cameroun sont caractérisés par un exode rural généralisé ; tandis qu'à l'externe ils se traduisent par l'émigration vers la France, le Canada et les Etats-Unis d'une part, et d'autre part par l'immigration des ressortissants des pays voisins notamment du Nigéria, Tchad, République Centrafricaine, Congo et RD Congo. Les principaux pays de destination sont, par ordre décroissant, la France, le Gabon, le Nigeria les Etats-Unis d'Amérique, le Tchad. Ce classement confirme à la fois le succès des destinations européennes.

Pour le Ministère des Relations Extérieures (MINREX), l'importance numérique de la diaspora camerounaise est difficile à évaluer. Cette situation est due à l'absence d'un recensement exhaustif. Bien plus, non seulement la carte consulaire du Cameroun ne couvre pas tous les pays d'émigration, mais même dans les pays pourvus de postes consulaires, la situation est fort contrastée. En général, les Camerounais de la diaspora peinent à se faire enregistrer de manière systématique auprès des services consulaires. Il semble que cette formalité importante est ignorée de certains, mais aussi que certains d'entre eux qui se trouvent en situation irrégulière hésitent à sortir de l'anonymat pour des raisons d'ordre

historique ou personnel. Toutefois, le Cameroun compterait environ quatre (4) millions de ses compatriotes disséminés dans le monde, si l'on s'en tient aux estimations issues des données compilées au MINREX. Le tableau ci-après met en exergue l'inégale répartition des effectifs des Camerounais par pays.

**Tableau 33: Effectif des camerounais de l'extérieur en 2010**

Pays	Effectif
Gabon	50 000
Guinée Equatoriale	16 000
Nigeria	2 000 000
Côte d'Ivoire	6 000
Soudan	5 000
Suisse	4 200
France	40 000
Allemagne	7 000
Pays Bas	5 000
Belgique	12 000
USA	700 000
Maroc	500

*Source : MINREX, 2012*

Au MINREX, on signale que des 700 000 camerounais résidents aux USA, environ 250 000 se sont naturalisés. Selon la même source, qui s'appuie sur les estimations du Consulat Général du Cameroun à Paris, la communauté camerounaise, actuellement la plus importante des pays d'Afrique au Sud du Sahara dans l'Hexagone, est très inégalement répartie entre :

- Les étudiants dont les effectifs oscillent autour de 5 000 ;
- Les travailleurs immigrés qui sont environ 8 000 ;
- Les opérateurs économiques qui sont environ 1500 ;
- Les avocats qui sont environ 80 ;
- Les artistes, au nombre de 500 environ ;
- Et les sportifs, environ 200.

Au rang des travailleurs, on compte entre autres de nombreux enseignants, médecins, chercheurs, etc.... Ces statistiques, pour les raisons évoquées plus haut sont, bien évidemment, largement en deçà de la réalité.

Pour le cas spécifique de la France, le rapport de Schneider A. (2010)<sup>70</sup> indique que le nombre important de migrations annuelles (plus de 4 000 premiers titres délivrés chaque année) positionne le Cameroun à la 7<sup>ème</sup> place des pays d'origine des flux migratoires vers la France. Le même rapport positionne le Cameroun au 1<sup>er</sup> rang des pays d'Afrique au Sud du Sahara qui connaissent une émigration vers la France. En 2008, on dénombrait environ 39 000 camerounais résidants en France. Cette communauté s'inscrivait au 4<sup>ème</sup> rang des communautés d'immigrés établies en France. Ses effectifs sont allés croissants, passant de 26 000 en 2003 à 39 000 en 2008, soit une augmentation d'un tiers en cinq ans. Fruit de la pression migratoire du Cameroun vers la France, cette communauté augmente de façon régulière. La principale caractéristique de cette immigration est qu'elle est familiale. En effet, comme le souligne le rapport de Schneider (2010) en France, le Cameroun trône au 5<sup>ème</sup> rang de l'immigration familiale. En effet, il enregistre plus de 68% du total des premiers titres délivrés en 2007, soit 2 637 sur 4 442. Ces titres sont repartis ainsi qu'il suit :

- 882 titres sur les 4 442 délivrés en 2007 l'ont été aux étudiants qui représentent 20% des migrants ;
- 99 titres sur les 4 442 délivrés en 2007 l'ont été aux migrants pour motifs professionnels. Cette catégorie, qui ne représente qu'une part infime des migrations du Cameroun vers la France, a connu une légère hausse, passant de 2% des migrants en 2007 à un peu plus de 3% en 2008, soit 143 titres ;
- 74 titres sur les 4 442 délivrés en 2007 l'ont été pour la migration professionnelle circulaire qui est à bien d'égard marginale.

En ce qui concerne l'immigration irrégulière en provenance du Cameroun, il est difficile de d'en établir les chiffres avec certitude. Toutefois, on estime que le nombre de camerounais en situation irrégulière est assez important. On en veut pour preuve le nombre de mesures d'éloignement exécutées durant ces dernières années. Elles se chiffrent ainsi qu'il suit par année :

- En 2006, 278 mesures d'éloignement ont été exécutées ;
- En 2007, 271 mesures d'éloignement ont été exécutées ;
- En 2008, 246 mesures d'éloignement ont été exécutées, dont 117 arrêtés préfectoraux de reconduite à la frontière et 41 obligations de quitter le territoire français.

---

<sup>70</sup> Schneider A., 2010. Rapport de la Commission des Affaires Etrangères sur le projet de loi n°2771 autorisant l'approbation de l'accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement de la République du Cameroun relatif à la gestion concertée des flux migratoires et au développement solidaire.

On constate que ces mesures vont décroissantes plutôt, tout comme le nombre de demandes de laissez-passer consulaires, passés de 213 en 2004 à 131 en 2008.

#### **4.1.1. Typologie des migrants camerounais établis en dehors du territoire national**

Les migrants Camerounais de l'étranger sont repartis entre travailleurs migrants, réfugiés et demandeurs d'asile et étudiants.

##### **4.1.1.1. Les travailleurs migrants**

Les travailleurs migrants sont généralement des travailleurs qualifiés. Leur présence dans les pays d'accueil remet au goût du jour la problématique de la « fuite des cerveaux ». Plusieurs études indiquent qu'une proportion importante de camerounais avec un niveau d'enseignement supérieur a émigré au cours des années 2000 (Docquier et Marfouk, 2005) cité par l'OIM, 2009)<sup>71</sup>. Ils représentent près de 17,2%. Cette proportion représentait 49,5% du total global des émigrants camerounais (Docquier et Marfouk, 2005). Cela a permis à l'OIM de conclure que l'émigration camerounaise hautement qualifiée serait ainsi importante. Cette conclusion ne s'éloigne pas fondamentalement de celle de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE), dont les statistiques montrent qu'en 2005, sur 57 050 migrants internationaux camerounais dénombrés dans les pays occidentaux, 24 132 étaient hautement qualifiés, soit 42,3%. Dans cette catégorie, on recensait beaucoup plus les médecins et les universitaires. En effet, d'après Clemens et Pattersson (2007) cité par l'OIM, entre 1995 et 2005, 46% de médecins et 19% des infirmiers de nationalité camerounaise ont émigré dans neuf (09) pays développés, dont la France, Etats-Unis, Australie, Belgique, Canada, Portugal, Afrique du Sud, Espagne, Royaume Uni.

D'après l'OCDE (2008), cité par l'OIM (2009), les travailleurs migrants camerounais recensés dans les pays de l'OCDE, hormis la France, seraient à environ 14 511 personnes, dont 6 219 femmes. Ils exerceraient dans plusieurs secteurs clés, dont la santé, les affaires, la distribution, l'industrie, l'éducation et l'hôtellerie. Les secteurs de l'éducation, de l'industrie, des affaires et de la distribution seraient plus prisés par les hommes. L'inégale répartition des travailleurs camerounais dans les pays de l'OCDE est présentée dans le tableau ci-dessous.

---

<sup>71</sup> OIM, 2009. Migration au Cameroun, Profil national 2009

**Tableau 34: Répartition des émigrants camerounais, par sexe et par secteur d'activité, dans les pays de l'OCDE, en 2008**

	Industrie	Distribution / vente	Affaires	Education	Santé	Hôtels / restaurants	Autres	Total
<b>Hommes</b>	1 242	949	1 170	717	992	459	2 763	<b>8 292</b>
<b>Femmes</b>	338	728	556	528	1 954	520	1 595	<b>6 219</b>
<b>Total</b>	<b>1 580</b>	<b>1 677</b>	<b>1 726</b>	<b>1 245</b>	<b>2 946</b>	<b>979</b>	<b>4 358</b>	<b>14 511</b>

Source : OCDE, 2008

Les statistiques de l'OCDE démontrent que parmi les 57.050 migrants internationaux camerounais qui résident en Europe, 42,3% sont qualifiés. Cette fuite de cerveaux touche les secteurs de la santé, les affaires, la distribution, l'industrie et l'éducation.

Pour sa part, en 2010, la Banque Mondiale estime à 279 200 l'effectif de Camerounais à l'étranger, soit 1,7 % de la population. Le rapport 2010 de cette institution indique que les principaux pays de destination sont la France, le Tchad, le Gabon, les États-Unis, le Nigéria, l'Allemagne, l'Italie, la République centrafricaine, l'Espagne et le Royaume-Uni.

S'agissant de l'émigration qualifiée en 2000, on distingue :

- Taux d'émigration des diplômés du supérieur : 17,2% ;
- Émigration des médecins :

a) 106 soit 8,0% des médecins formés dans le pays (Source : Bhargava, Docquier et Moullan (2010) ;

b) 845 soit 45,6% des médecins formés dans le pays (Source : Clemens et Pettersson 2006) ;

- Émigration du personnel infirmier : 1 163 soit 18,9% du personnel infirmier formé dans le pays.

Il est important de mentionner que ces données ne mettent en exergue cependant qu'une infime partie des ressortissants camerounais vivant en dehors du territoire national.

#### 4.1.1.2. La diaspora

Le glossaire OIM n°9, 2007 renseigne que la diaspora est : « l'état de dispersion d'un peuple ou d'un groupe ethnique à travers le monde. Cette notion est très souvent utilisée dans le but de revendiquer une identité commune, ce malgré la dispersion du groupe ». Pour cette définition, toute personne ayant la nationalité camerounaise et vivante dans un pays autre que le Cameroun est considérée comme membre de la diaspora ».

En France, le recensement général de la population de 1999 réalisé par l'INSEE estime la communauté camerounaise à environ 32 541 individus. Cette communauté augment jusqu'à 45 000 personnes environ en 2005 (Manga Edimo, 2005). Ce chiffre va croissant pour se situer à 170.363 personnes en 2008.

**Tableau 35: Répartition des émigrants camerounais par pays de destination, 1995-2005**

Pays	Effectif	Pourcentage
France	38 530	23,0
Gabon	30 216	18,0
Nigeria	16 890	10,0
USA	12 835	8,0
Allemagne	9 252	5,0
Tchad	5 135	3,0
RCA	5 103	3,0
Congo	4 312	3,0
Burkina Faso	3 513	2,0
Royaume Uni	3 468	2,0
Autres	41 109	23,0
Total	170 363	100,0

*Source : Centre sur la migration, la globalisation et la pauvreté (DRC), 2007*

Comme on peut le constater, ce tableau indique que la France est en tête des pays de destination privilégié des migrants camerounais, avec 38 530 personnes. Elle est suivie du Gabon (30 216 personnes), du Nigeria (16 890 personnes), et des Etats-Unis (12 835 personnes). Ce tableau met également en relief la migration entre les pays du Sud. En effet, le Gabon, le Nigeria et depuis peu la Guinée Equatoriale, sont les destinations privilégiées des Camerounais en Afrique. Il faut signaler que des sources récentes font état d'un nombre croissant de migrants en Guinée Equatoriale. Ces sources sont corroborées par les données partielles provenant de la Direction des Affaires Africaines du Ministère des Relations Extérieures du Cameroun (MINREX), selon lesquelles entre 2000 et 2004, entre 250 000 et 300 000 camerounais ont été recensés dans les pays du Golfe de Guinée, pour des raisons de proximité géographique et d'aire ethnique commune (Chouala, 2004, cité par l'OIM, 2009).

#### **4.1.1.3. Les réfugiés et les demandeurs d'asile**

Un nombre important de Camerounais possède le statut de demandeurs d'asile dans le monde. En se référant au droit international de la migration, cité par l'OIM (2004), on considère que toute personne qui a fait la demande d'admission sur le territoire d'un pays comme réfugié est un demandeur d'asile. Lorsque la réponse est négative, le demandeur doit impérativement quitter le pays considéré. En effet, il peut faire l'objet d'une expulsion au même titre que tout

étranger en situation irrégulière. L'expulsion peut ne pas être prononcée. Dans ce cas, il lui est délivré une autorisation de séjour pour des raisons humanitaires ou autres (OIM, 2004).

Le Cameroun ne compte que peu de ses ressortissants avec un statut de réfugié. Le tableau ci-après, concernant les demandeurs d'asile, montre que leur nombre a progressivement diminué avec le temps. En effet, de 6 289 demandes en 2003, il est passé à 2 933 demandes (HCR, 2009).

**Tableau 36: Demandeurs d'asile de nationalité Camerounaise entre 2000 et 2008**

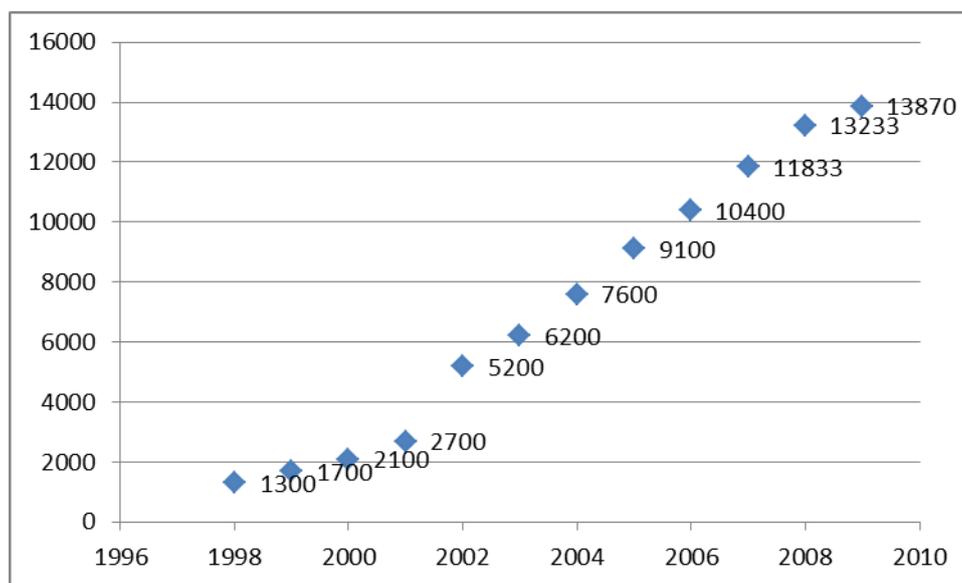
Pays	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Allemagne	739	923	1 205	910	618	327	248	196	-
France	404	416	639	806	611	383	209	200	-
Belgique	417	324	435	625	506	530	335	279	-
Grande Bretagne	-	-	615	530	385	305	275	165	-
Pays - Bas	221	332	273	114	91	57	54	39	-
Suisse	116	231	343	332	201	161	166	122	-
Afrique du Sud	17	50	444	356	395	226	219	311	-
Canada	101	125	82	119	108	87	130	140	-
USA	528	560	1 307	1 626	1 189	651	610	555	-
Autres	413	393	608	1 479	623	657	776	894	-
<b>Total</b>	<b>2 956</b>	<b>3 354</b>	<b>5 951</b>	<b>6 289</b>	<b>4 731</b>	<b>3 384</b>	<b>3 022</b>	<b>2 901</b>	<b>2 933</b>

Source : HCR, 2009, cité par l'OIM (2009)

A la lecture de ce tableau, l'Europe apparaît comme le continent le plus sollicité par les camerounais demandeurs d'asile. Dans ce continent, l'Allemagne se démarque comme le pays de l'Union Européenne ayant enregistré le plus de demandes (5 166). Il est suivi respectivement par la France (3 668), la Belgique (4 451), la Hollande (1 181) et la Suisse (1 672) (HCR, 2009).

En revanche, le nombre de réfugiés est en croissance continue depuis 2000, ce alors que le nombre de demandeurs d'asile baisse depuis 2004 (cf. tableau et figure ci-dessous).

**Figure 18 : Evolution du nombre de réfugiés de nationalité camerounaise entre 1998 et 2009**



Source : Banque Mondiale, 2005 ; HCR, 2009

En 2000, on dénombrait environ 2 100 réfugiés. Ce chiffre a connu une croissance exponentielle pour atteindre le cap de 10 400 réfugiés en 2006, soit une multiplication par 5 en 6 ans. Le HCR estime l'évolution de la communauté des réfugiés camerounais ainsi qu'il suit entre 2007 et 2009 (HCR, 2009) :

- 11 833 personnes en 2007 ;
- 13 233 individus en 2008 ;
- 13 870 individus en 2009.

**Tableau 37: Evolution du nombre de réfugiés de nationalité camerounaise entre 1998 et 2009**

Année	Effectif
1998	1 300
1999	1 700
2000	2 100
2001	2 700
2002	5 200
2003	6 200
2004	7 600
2005	9 100
2006	10 400
2007	11 833
2008	13 233
2009	13 870

Source : Banque mondiale, 2005 ; HCR, 2009, cité par l'OIM (2009)

#### 4.1.1.4. Les étudiants

Le profil national 2009 de la migration camerounaise établi par l'OIM, met en évidence les étudiants comme faisant parti du potentiel de la migration camerounaise. En effet, reprenant les statistiques de l'UNESCO, l'OIM signale que les effectifs de ces derniers sont sans cesse croissants. De 10 513 camerounais qui suivaient des études à l'étranger en 2000, on est passé à 15 897 en 2006. Ils représentaient ainsi un taux de mobilité vers l'étranger<sup>72</sup> de 14,5% environ pour les années 2000 et 2006 (UNESCO, 2008, cité par l'OIM, 2009). Les pays préférés par les jeunes camerounais pour leurs études supérieures sont la France, l'Allemagne et l'Italie en Europe et les Etats-Unis d'Amérique (USA). Le tableau ci-dessous met en évidence la croissance du nombre d'étudiants en Allemagne, en France et en Italie entre 2000 et 2007.

Dans le cas spécifique de la France, le nombre d'étudiants camerounais est passé de 3 279 en 2000 à 4 963 en 2004 et 5 387 en 2006 (UNESCO, 2008, cité par l'OIM, 2009). La même source indique une tendance similaire à la hausse du nombre d'étudiants camerounais en Allemagne. Ainsi, il est passé de 3 628 en 2000 à 5 332 en 2004 et 5 393 en 2005. Cependant, aux USA, ces chiffres ont plutôt connu une baisse. Toutefois, on note que les étudiants portent leur choix sur les pays d'Europe lorsqu'ils parviennent dans l'enseignement supérieur (UNESCO, 2008, cité par l'OIM, 2009).

Bien plus, l'International de l'Education (IE), cité par l'OIM (2009), dans une étude menée en 2007 sur les droits humains et syndicaux dans le secteur de l'éducation, met en évidence la présence de quelques 15 129 étudiants camerounais à l'étranger. Le tableau ci-dessous revient sur la répartition de ces derniers par pays.

**Tableau 38: Répartition des étudiants Camerounais dans l'enseignement supérieur à l'étranger par pays en 2007**

Pays	Effectif	Pourcentage
Allemagne	5 332	35,0
France	4 963	33,0
USA	1 216	8,0
Italie	1 041	6
Belgique	896	7,0
Autres	1 681	11,0
<b>Total</b>	<b>15 129</b>	<b>100,0</b>

Source : IE, 2007

<sup>72</sup> Nombre d'étudiants d'un pays donné, inscrits à l'étranger, exprimé en pourcentage du nombre total d'étudiants de l'enseignement supérieur du pays d'origine.

Si on s'en tient aux statistiques de l'OCDE, les ressortissants camerounais à l'étranger étudient dans plusieurs domaines, dont l'éducation, les sciences humaines, les sciences sociales, le droit, les sciences de l'ingénierie et la santé.

Sur le plan de la durée de séjour, les études de l'OCDE (2008) montrent que les Camerounais sont des émigrants de longue durée. En 2008, on note que 43% d'entre eux ont mis plus de 10 ans dans leur pays d'accueil, tandis que 16% y ont passé de 5 à 10 ans et 26% y ont passé moins de 5 ans (OCDE, 2008b).

#### 4.1.2. La ville de Yaoundé comme pourvoyeuse de migrants internationaux

Pour les zones de départ, la ville de Yaoundé se démarque des autres régions. Elle constitue l'un des espaces pourvoyeur de migrants internationaux en fournissant un nombre important.

D'après les résultats de ECAM 3, 25,3 % des ménages yaoundeens auraient été concernés par l'émigration internationale récente.

Ces résultats révèlent qu'environ un ménage sur quatre (27,0%) a connu le départ d'au moins un de ses membres au cours de la période 2001 – 2007. Il n'existe pas de différence suivant le milieu de résidence et le niveau de vie. Pour ce qui concerne la migration internationale, 1,7% d'émigrés sont allés en Europe et 2,9% dans d'autres pays d'Afrique. Les disparités entre les régions semblent indiquer des préférences vers certaines destinations. Ainsi, les émigrants de Yaoundé et de Douala vont plus vers les pays européens, ceux de l'Extrême-Nord et du Littoral préfèrent l'Afrique.

**Tableau 39 : Répartition (en %) des ménages ayant au moins un membre qui a quitté le ménage depuis fin 2001 pour une raison quelconque selon la destination.**

Région d'enquête	Pourcentage de ménages ayant un membre qui a quitté le ménage depuis fin 2001	Destination de la personne ayant quitté le ménage depuis 2001					Total
		Autres localités du Cameroun	Afrique	Europe	Amérique	Autres	
Douala	22,3	89,0	3,6	5,6	0,3	1,5	100,0
<b>Yaoundé</b>	<b>25,3</b>	<b>89,8</b>	<b>2,8</b>	<b>6,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>100,0</b>
Adamaoua	21,5	97,1	2,9	0,0	0,0	0,0	100,0
Centre	27,0	99,0	0,5	0,4	0,1	0,0	100,0
Est	21,3	90,4	2,8	0,7	0,0	6,1	100,0
Extrême – Nord	29,1	95,0	4,8	0,0	0,0	0,2	100,0
Littoral	32,1	94,2	3,9	0,7	0,0	1,2	100,0
Nord	27,1	96,4	2,8	0,0	0,0	0,8	100,0
Nord – Ouest	28,3	95,1	2,9	0,8	1,2	0,0	100,0
Ouest	31,2	98,0	1,5	0,4	0,1	0,0	100,0
Sud	34,2	96,9	2,9	0,0	0,0	0,1	100,0
Sud - Ouest	25,8	91,4	3,4	3,0	2,0	0,2	100,0
Niveau de vie							

Pauvre	28,9	96,9	2,4	0,1	0,0	0,7	100,0
Non pauvre	26,3	93,3	3,2	2,4	0,6	0,5	100,0
Milieu de résidence							
Urbain	26,5	91,1	3,5	4,0	0,7	0,7	100,0
Rural	27,4	96,4	2,6	0,3	0,3	0,5	100,0
Ensemble	27,0	94,4	2,9	1,7	0,4	0,6	100,0

Source : ECAM 3, INS, 2007.

Comme on peut le constater à la lecture de ce tableau, Yaoundé constitue l'espace le plus pourvoyeur de migrants internationaux avec plus de 10,0% de l'ensemble des migrants. Le rapport de l'ECAM 3 (2007) indique que les raisons de départ sont diversifiées. Il en ressort que :

- 28,5% des départs sont pour des raisons d'études ou de la formation ;
- 25,6% pour des raisons de regroupement familial ;
- 11,9% pour la recherche d'emploi ;
- et 9,2% pour la recherche d'autonomie.

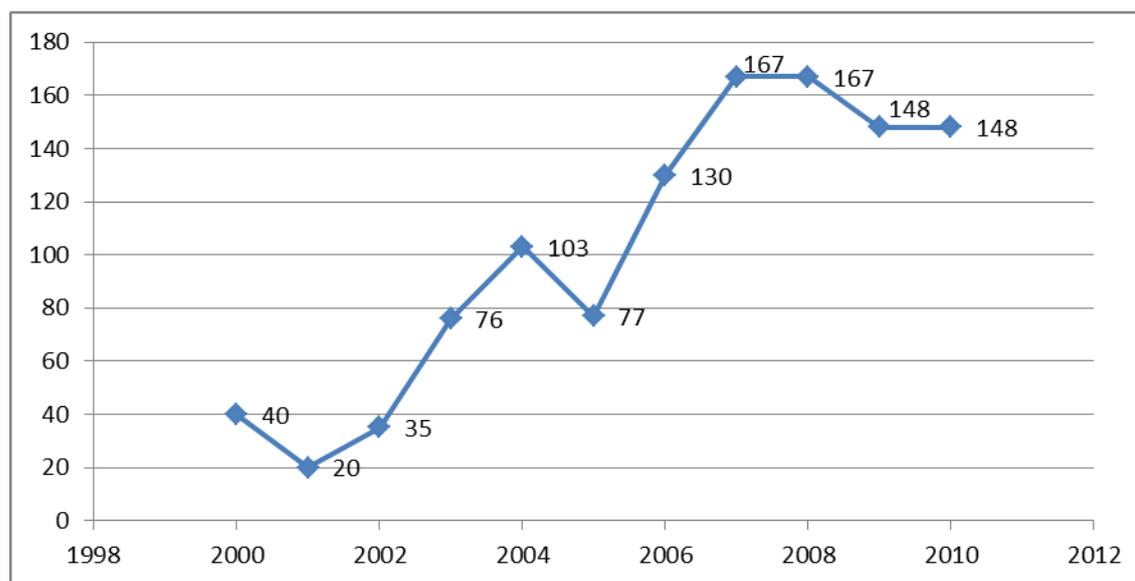
La singularité de la ville de Yaoundé s'exprime également du point de vue des destinations privilégiées par les ressortissants de la capitale : la proportion des migrants ayant choisi les États-Unis et l'Europe y est nettement plus élevée qu'ailleurs (Ebin, 1990 et 1996 ; Lessault, 2008). Du fait de cette orientation et du nombre des émigrants, la ville de Yaoundé bénéficie sans doute d'un potentiel d'investissement des migrants supérieur à celui des autres régions du pays.

#### 4.1.3. Les transferts de fonds

Les transferts de fonds désignent les sommes envoyées par les travailleurs migrants et les autres membres de la diaspora dans leurs pays d'origine, qui sont destinées soit à leurs familles, soit à la constitution d'épargne ou à la création d'activité lucrative ou non.

On ne dispose pas d'informations sur l'ensemble des transferts reçus par la ville de Yaoundé. En outre, la multitude des canaux de transfert rend impossible l'évaluation du montant réel de ces transferts. Pour autant, des estimations récentes montrent que les transferts de fonds émis par les migrants vers leur pays d'origine ont pris une ampleur sans précédent au Cameroun. En effet, depuis 2001, on constate une multiplication des compagnies spécialisées. D'après les dernières données disponibles (figure), le montant approximatif des transferts effectués pour la période 2000 – 2010 est en augmentation. Ce montant est estimé à 11 millions de dollars US en 2000, à 103 millions en 2004, à 167 millions en 2008 et à 148 en 2010 (Banque mondiale, 2010).

**Figure 19: Evolution des transferts de fonds des Camerounais vivant à l'étranger entre 1998 et 2008 en millions de dollars US)**



Source : Banque Mondiale, 2010

Ces transferts représenteraient « 0,8 % du PIB » en 2010 (Banque Mondiale, 2010). Encore faut-il souligner que ces montants n'intègrent pas les transactions effectuées par le biais de canaux officieux.

Au Mali, les transferts monétaires des migrants sont destinés en grande partie à la réalisation de projets à caractère social et communautaire. C'est le cas de la région de Kayes. Pourtant, au Cameroun, ces fonds privilégient la consommation des ménages (soins médicaux, éducation et nutrition). Le rapport sur le profil national de la migration (2009) indique qu'une infime partie seulement de ces fonds est affectée aux projets individuels.

Et de plus en plus, comme on peut l'observer au Cameroun et ailleurs en Afrique (Bertrand, 1999, 2006 et 2009 ; Smith et Mazzucato, 2003), la figure du migrant international « bâtisseur », « promoteur immobilier » est très présente dans les discours publics, médiatiques et politiques, ainsi que dans les milieux scientifiques. Mais, en l'absence de données quantitatives, il est permis de s'interroger sur la mesure de l'impact des migrants internationaux et l'existence potentielle des sources de financement de l'habitat (Diop, 2008).

L'espace d'investissement localisé dans les pays d'origine, lieu de valorisation de la migration, occupe une place de plus en plus importante dans le système migratoire<sup>73</sup>. Pourquoi l'espace urbain de Yaoundé revêt-il un enjeu et quelle est l'ampleur des investissements fonciers de la diaspora dans cette ville ?

<sup>73</sup> Mansour Tall S., Investir dans la ville africaine. Les émigrés et l'habitat à Dakar, CREPOS, Karthala.

## **4.2. AMPLEUR DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ**

### **4.2.1. L'espace urbain : un nouvel enjeu**

Les migrations et la croissance urbaine constituent sans doute des phénomènes marquants aujourd'hui (Hermita, 2003). Les retombées de la migration internationale et les mutations urbaines dans les pays d'origine sont perceptibles à partir du foncier, révélateur d'enjeux nouveaux et objet de compétition ardue. « Dans les villes africaines, le foncier constitue un enjeu majeur pour la population citadine, peut-être l'enjeu majeur » (Piermay 1993 : 99). L'espace urbain constitue un pôle essentiel de l'espace réticulaire de la migration internationale, « un espace à géométrie variable, modulable dans le temps et hiérarchisé ; le migrant fluctue entre un espace multipolaire (métropole, ville, village), un espace de « réémigration d'où il rebondit vers d'autres lieux de fixation, et un espace d'investissement » (Bredeloup et Robin 1991 :158). Ces investissements immobiliers font émerger des enjeux spatiaux et économiques et contribuent en retour à façonner de nouveaux comportements chez les émigrés. Les mutations urbaines induites fournissent un cadre d'observation des stratégies mises en œuvre par les citoyens pour l'accès et le contrôle de l'espace urbain. Les paysages urbains sont alors modifiés, les mutations sociales contribuent à l'émergence d'une nouvelle citoyenneté, à l'invention d'une nouvelle urbanisation. La pénurie foncière et les difficultés de financement du logement social ralentissent au Cameroun la production immobilière et l'accès des couches résidentes à la propriété.

La terre est une source intrinsèque de plus-value. Construite, elle procure une rente locative. Du fait de la faiblesse des activités économiques et notamment industrielles, la richesse urbaine est d'abord une richesse foncière (Piermay 1993b). C'est ce qui justifie en partie l'investissement immobilier en milieu urbain où les enjeux sont de loin plus importants.

### **4.2.2. Yaoundé, un nouvel espace d'investissement**

Le glissement de l'investissement des membres de la diaspora du village vers la ville, du familial au spéculatif, ne s'explique pas seulement par les causes classiques de déclin du monde rural. Si la ville de Yaoundé devient l'espace d'investissement immobilier, elle le doit aux possibilités de rentabilisation rapide qu'elle offre aux investisseurs dans ce domaine. Les migrants produiraient beaucoup plus dans les quartiers périphériques. En effet, c'est dans ces

quartiers que s'opèrent les extensions spatiales les plus rapides, les mutations urbaines les plus complexes par le jeu des acteurs sociaux.

La ville est assimilée à la puissance étatique, tant et si bien que pour désigner l'exécutif d'un pays, on cite le nom de sa capitale. La grande ville a tellement concentré le pouvoir qu'elle lui est pratiquement assimilée. Les hommes politiques, mettant en exergue la place prépondérante de la capitale politique, donnent un raccourci du poids de Yaoundé, à travers cette boutade « *quand Yaoundé vit, le Cameroun respire* ». C'est alors en toute logique que Yaoundé constitue le lieu de déploiement intense de stratégies d'investissement des migrants. Ce déploiement des investissements en ville se justifie aussi par la montée des enjeux urbains et à la tutelle familiale moins contraignante en ville.

La migration internationale constitue un moyen privilégié d'insertion urbaine. Les villes sont des espaces pourvoyeurs de candidats au départ, des lieux d'insertion temporaire pour les partants à l'étranger, des espaces d'investissement de retour. La périphérie de la ville de Yaoundé constitue un espace privilégié de localisation des investissements immobiliers de la diaspora.

#### **4.2.3. Une production foncière et immobilière assez modeste des migrants internationaux**

A la faveur d'une enquête menée dans la ville de Yaoundé, 301 productions foncières et immobilières mises en place par la diaspora ont été recensées.

**Tableau 40: Evaluation des productions foncières et immobilières de la diaspora**

Type d'immobilier	Effectif	Pourcentage
Immeuble bâti	290	96,3%
Terrain non bâti	11	3,7%
<b>Total général</b>	<b>301</b>	<b>100,0%</b>

Source : Enquête de terrain 2014

**Planche photo 1 : Type d'immobilier produit dans la ville de Yaoundé**



Terrain non bâti au quartier Nkolbisson. Il est la propriété d'un migrant installé en Angleterre



Immeuble bâti au quartier Nsiméyong, propriété d'un migrant résidant en Espagne



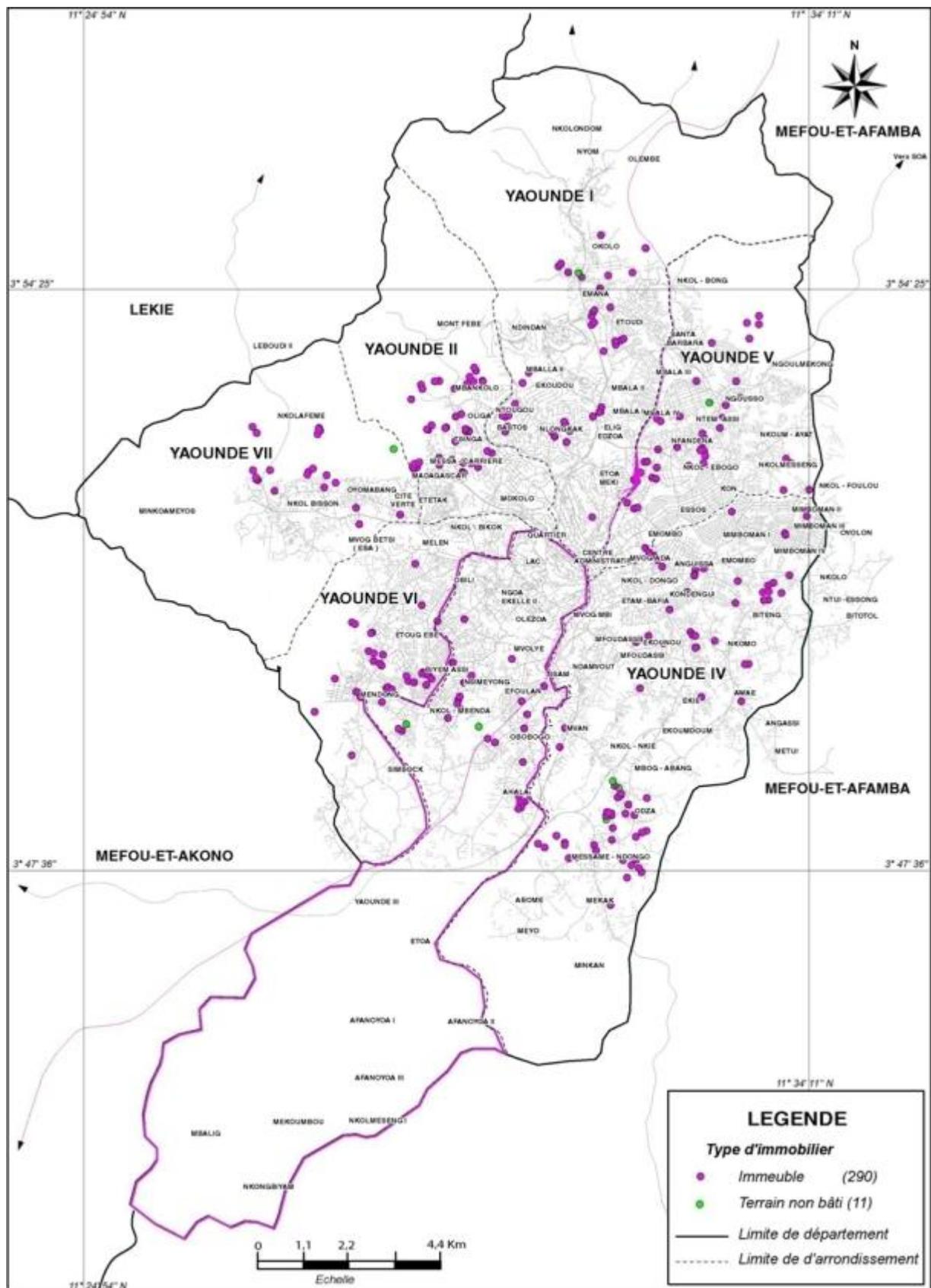
Immeuble à plusieurs appartements au quartier Mendong



Immeuble en construction au quartier Ngousso

*Cliché : Nkenné, 2014*

Carte 8: Répartition des productions foncières et immobilières de la diaspora à Yaoundé



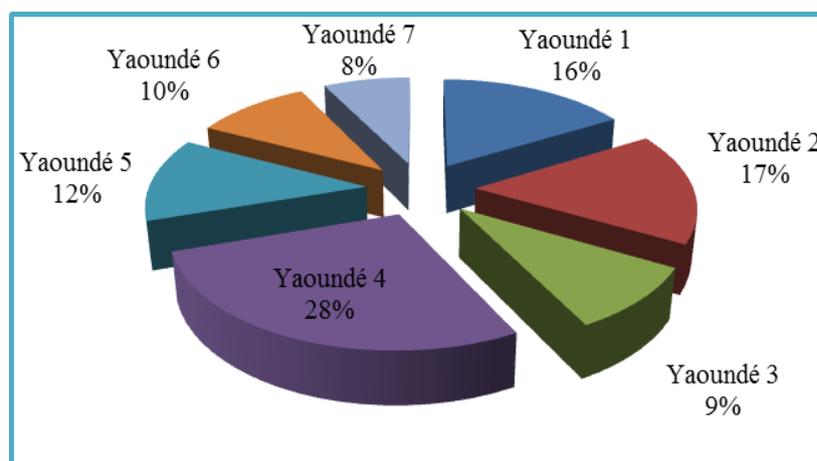
Source : Enquêtes de terrain 2014

La majorité des investissements de la diaspora dans ce domaine sont des productions immobilières. En effet, 96,3 % sont constitués d'immeubles bâtis et le reste, soit 3,7% seulement est constitué de terrains non bâtis. Il ne faut toutefois pas voir dans cette disproportion le fait d'acquérir des immeubles déjà bâtis. Dans la majorité des cas, la production a commencé par l'acquisition foncière qui peut être primaire, secondaire ou tertiaire et la valorisation foncière n'est intervenue que par la suite. Des entretiens avec quelques membres de la diaspora rencontrés montrent que très souvent, entre l'acquisition foncière et la valorisation, il ne s'écoule pas beaucoup de temps. C'est le cas de K. I. C dont l'intervalle entre l'acquisition et la valorisation a été de moins de 6 mois. Si on s'en tient au calcul du nombre d'unités d'habitation dans la ville de Yaoundé en 2010 qui est de 243 605, cette production représente 0,12% de la production immobilière globale de la ville de Yaoundé.

#### 4.2.3.1. Disparité spatiale des productions foncières et immobilières

Dans l'ensemble, les productions foncières et immobilières des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé sont inégalement réparties dans les différents arrondissements. La figure 12 ci-dessous rend compte de cette répartition.

**Figure 20: Répartition des productions foncières et immobilières de la diaspora dans la ville de Yaoundé**



Source : enquête de terrain, 2010 - 2014

A la lecture de cette figure, on se rend à l'évidence que les migrants camerounais ont impacté de manière différente l'espace urbain de la ville de Yaoundé. On constate que cette production s'est opérée dans tous les arrondissements de la ville. En effet, les productions recensées se rencontrent dans tous ces arrondissements, avec une prédominance des arrondissements de

Yaoundé IV, II et I. Les autres arrondissements ne sont que faiblement représentés (Yaoundé VII et Yaoundé III).

**Tableau 41: Répartition des productions foncières et immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé**

Arrondissement	Type d'immobilier		Total général
	Immeuble bâti	Terrain non bâti	
Yaoundé 1	15,9%	1,3%	17,3%
Yaoundé 2	15,9%	0,0%	15,9%
Yaoundé 3	9,0%	0,0%	9,0%
Yaoundé 4	26,6%	1,0%	27,6%
Yaoundé 5	12,0%	0,3%	12,3%
Yaoundé 6	9,6%	0,7%	10,3%
Yaoundé 7	7,3%	0,3%	7,6%
<b>Total général</b>	<b>96,3%</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>

*Source : enquête de terrain, 2014*

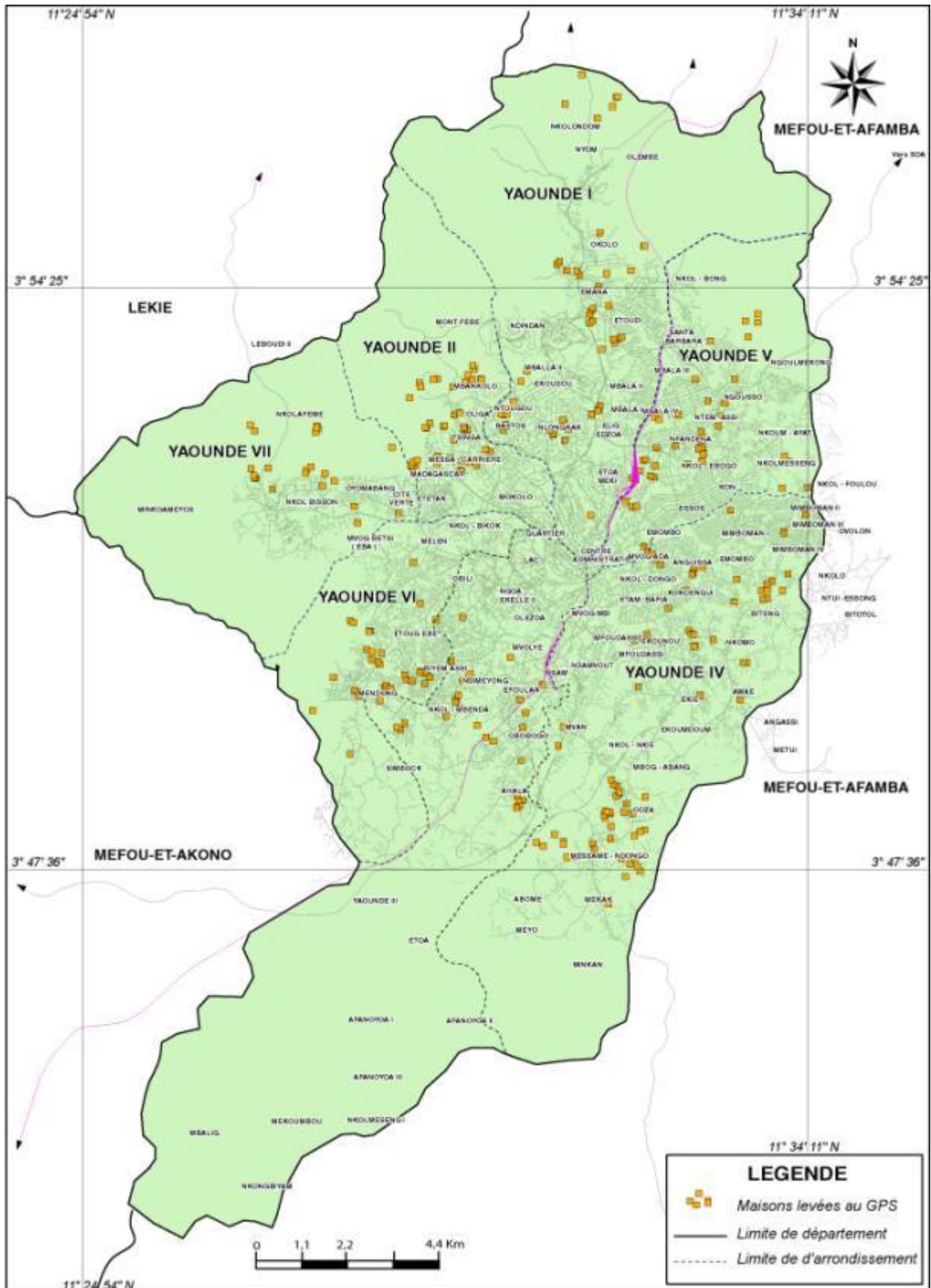
Par ailleurs, on note aussi que les productions ont été réalisées dans presque tous les quartiers périphériques de la ville, mais en privilégiant certains secteurs urbains. Dans cette perspective, ils ont investi plusieurs tissus urbains.

A Yaoundé, on distingue deux grandes entités de tissus urbains. La première est structurée et englobe les tissus dits administratif, commercial, régulier et résidentiel. La seconde est spontanée et prend plusieurs dénominations : spontané dense, spontané semi-dense, semi-rural, rural. Cette dernière accueille plus de 80% de la population urbaine<sup>74</sup>. Cette ambivalence date de l'époque coloniale et s'accroît chaque jour avec la recrudescence de la pauvreté urbaine. Ainsi la formation de la ville en termes d'habitat se fait essentiellement autour des tissus urbains.

La production immobilière des migrants camerounais s'est faite dans presque tous les tissus urbains de la ville. Toutefois, on constate que ces productions ont été plus marquées dans le tissu structuré et dans le tissu spontané. En effet, dans ce dernier, elles ont le plus colonisé l'espace dans des tissus dit « ruraux » et des tissus dit « semi-ruraux ». Ils sont caractérisés par la taille importante des parcelles. Il s'agit généralement des quartiers dans lesquels les caractères de citoyenneté sont encore primitifs (à la lisière des départements voisins). Bien plus, ces quartiers des arrondissements de Yaoundé IV, VI sont marqués par une relative disponibilité foncière.

<sup>74</sup> Pettang C., 2001. *Actualisation du SDAU de Yaoundé*, volet habitat, p. 2

**Carte 9: Répartition spatiale des productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé**



Source : Enquêtes de terrain 2014

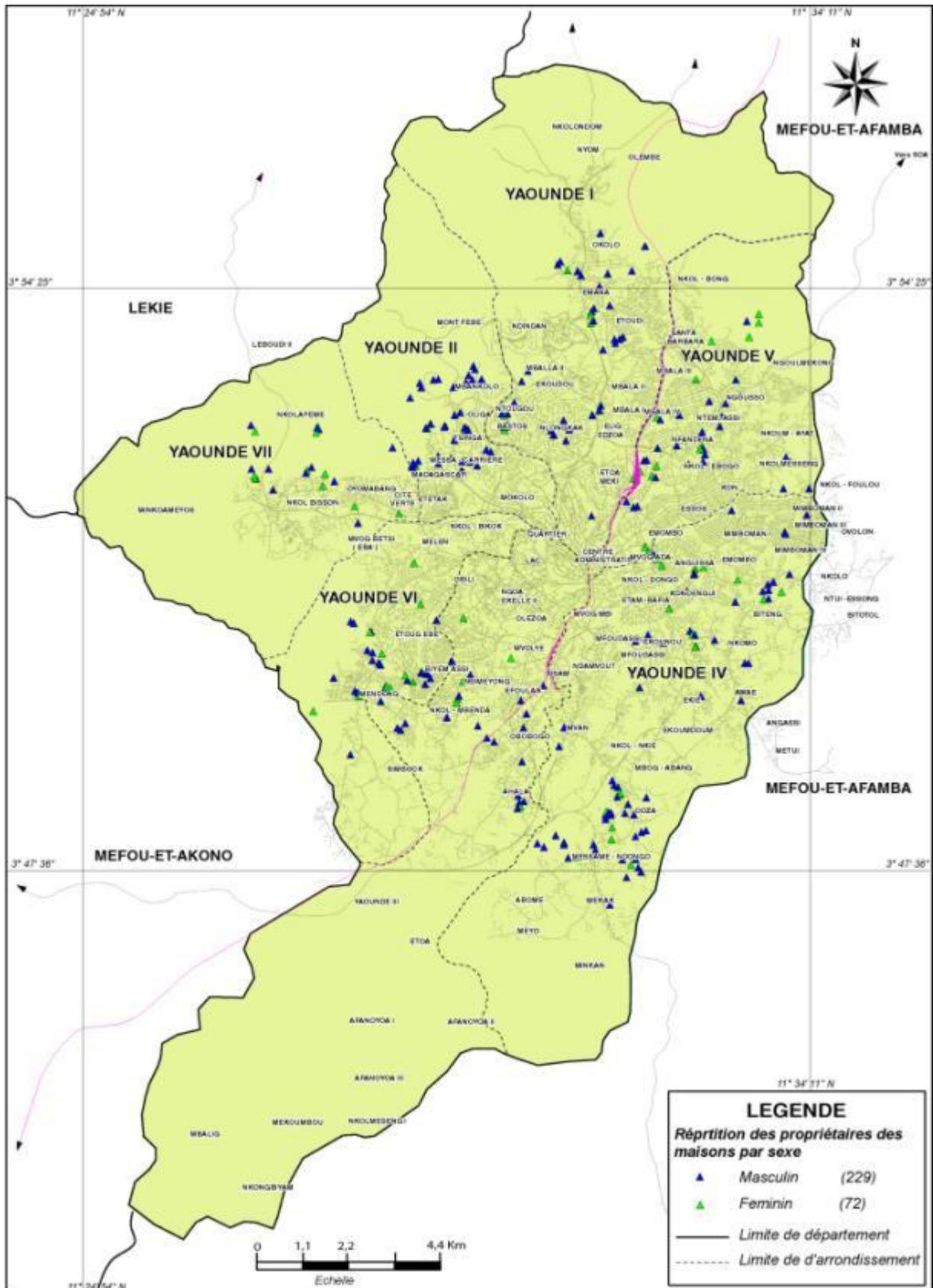
#### 4.2.3.2. Forte disparité des productions foncières et immobilières entre les deux sexes

Depuis quelques décennies, on assiste au Cameroun à une féminisation des migrations en solitaire traduisant les changements dans les statuts féminins dans la société camerounaise toute entière (Evina et Mimché, 2009). Les femmes représentent en effet 47% des émigrants internes et 41,2% des migrants internationaux (ECAM, 2007). La migration féminine camerounaise revêt un caractère spécifique par rapport à la migration masculine. De nombreux facteurs y ont contribué et amplifié, tels que l'émancipation féminine et les préceptes protestants. Il faut noter que le Cameroun s'est très tôt mis au pas de la parité sexuelle par le principe de valorisation de la femme. Et à partir de 1990, l'annulation du visa de sortie du Cameroun et surtout de l'autorisation masculine, renforce la migration des femmes seules qui auparavant étaient déjà affranchies. Bien plus, l'application des politiques d'ajustement structurel (PAS) constitue un autre facteur important de la migration féminine. En effet, son aboutissement fait tomber le pouvoir financier des hommes et par ricochet le pouvoir conjugal. Tous ces facteurs, couplée à la discrimination dans l'emploi conduisent un bon nombre de filles à des travaux peu valorisants, à l'exemple de ceux de l'industrie du plaisir. Ces dernières doivent se protéger des difficultés que leur impose la société. Et malgré des conditions de vie difficiles, les migrantes manifestent leur volonté de conserver leur place dans leur communauté d'origine, en préservant leurs droits (à la terre par exemple), mais aussi en assumant leurs devoirs (en participant au système des charges, civiles et religieuses). Pour le faire, en dehors des transferts de fonds, certaines s'impliquent dans la production des activités marchandes et dans la production immobilière.

Au Cameroun, le contexte de transition démocratique de la dernière décennie a fait apparaître les femmes avec des positions marchandes plus affirmées. Dans la capitale Yaoundé, ces aspirations se traduisent par une visibilité croissante de la présence féminine dans les productions foncières et immobilières. Si les investissements immobiliers imputables aux membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé sont assez modestes, quelle est la part de la gent féminine ?

Des données recueillies sur le terrain, on remarque que les productions des femmes migrantes sont essentiellement immobilières et présentes dans tous les arrondissements de la ville (carte 10). Les données ont été collectées au moyen de la fiche de collecte dont une des modalités était le sexe, ce qui nous a permis de discriminer les productions foncières et immobilières des migrantes.

Carte 10: Répartition des productions des femmes migrantes dans la ville de Yaoundé



Source : Enquêtes de terrain 2014

**Tableau 42: Répartition des productions foncières et immobilières selon le genre**

Type d'immobilier	Pourcentage
Immeuble bâti	<b>96,3%</b>
<b>Féminin</b>	24,2%
<b>Masculin</b>	72,1%
Terrain non bâti	<b>3,7%</b>
<b>Masculin</b>	3,7%
Total général	<b>100,0%</b>

*Source : enquête de terrain, 2014*

En effet, sur 301 productions recensées, seulement 72, soit 24,2% appartiennent aux femmes. Ces chiffres laissent entrevoir aisément les disparités qui existent entre l'homme et la femme en matière d'accès à l'immobilier.

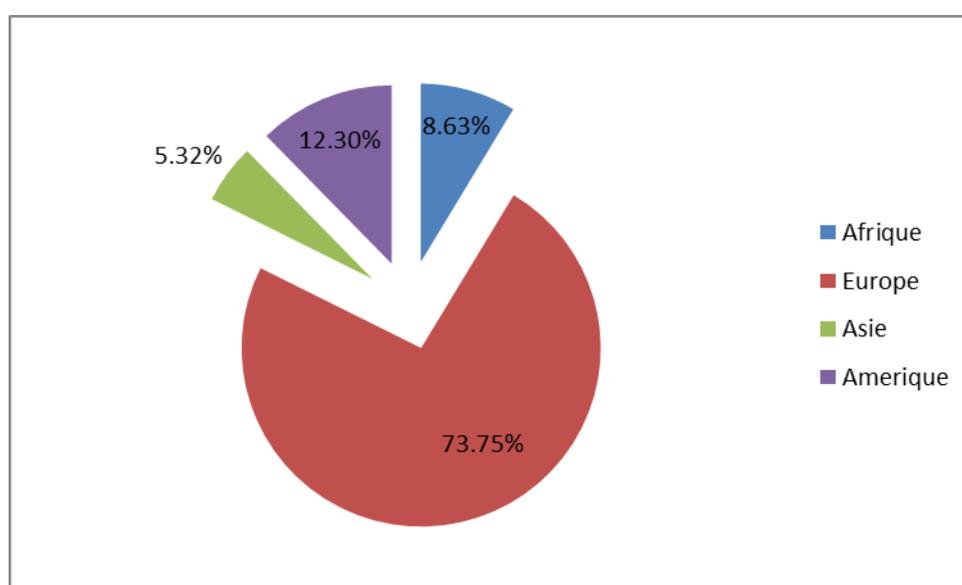
Le constat aussi c'est que ces dernières sont propriétaires des immeubles bâtis, ce qui traduit un certain dynamisme de leur part. Ces investissements sont plus marqués dans les arrondissements de Yaoundé V, VI et VII, tandis que les hommes ont sollicité tous les arrondissements, et plus particulièrement Yaoundé IV, V, VI et VII. Cette posture d'investisseur immobilier montre la participation de la femme migrante aux dynamiques foncières et immobilières et fait apparaître ces dernières avec des positions marchandes plus affirmées.

Il est important de signaler que ces actions interviennent dans un contexte où il y a quelques années, les femmes camerounaises n'avaient pas la culture de l'achat des terres et leur pouvoir de décision était limité. En effet, au niveau familial, on observait une inégalité entre l'homme et la femme ; inégalité entretenue, renforcée depuis fort longtemps par la culture traditionnelle. Ces relations de domination (par l'homme) et de subordination (de la femme) ont assujéti les choix de la femme en matière d'investissement et de financement à l'accord préalable de l'homme. Autrement dit, le statut de la femme ne lui permettait pas de prendre des décisions sans l'approbation de son mari. Il y a aussi l'environnement immédiat qui influe négativement sur des décisions judicieuses de la femme entreprenante : c'est le « qu'en dira-t-on ? ». Ces pesanteurs sociologiques ne militent pas en faveur de l'amélioration des conditions de vie des femmes et limitent du coup leur accès à l'investissement immobilier. Aujourd'hui les mentalités semblent évoluer et ce sont moins les pesanteurs socioculturelles, l'autorité des époux que les moyens qui freinent l'accès des femmes migrantes à l'immobilier.

#### 4.2.3.3. Une production remarquable des migrants installés dans les pays Occidentaux

Les membres de la diaspora Camerounaise installés dans les pays occidentaux sont les plus nombreux à avoir impacté le territoire de la ville de Yaoundé par les investissements immobiliers. En effet, l'enquête révèle une prédominance des migrants installés dans les pays européens, notamment la France, l'Allemagne, la Suisse, l'Angleterre, la Belgique, l'Italie et l'Espagne. Les destinations américaines, africaines et asiatiques sont également représentées, même si elles sont en nombre réduit.

**Figure 21 : Répartition des investissements immobiliers selon les continents**



Source : enquête de terrain, 2014

A la lecture de cette figure, on constate la prédominance des investissements immobiliers des Camerounais établis en Europe (73,75%), suivis par ceux qui sont installés en Amérique (12,3%). Les ressortissants Camerounais installés dans les pays africains et asiatiques n'ont que faiblement investi dans le secteur de l'immobilier avec respectivement 5,32 % et 8,63%.

La répartition par pays laisse entrevoir de fortes disparités par continent (tableau et figure). En effet, le continent européen qui enregistre le plus d'investissements connaît une prédominance des migrants en provenance de la France, avec plus de 40% des investissements immobiliers. Ces données corroborent avec ceux du DRC (2007) qui estime que la France est le pays privilégié de destination des migrants camerounais. En Asie, les Camerounais de la Chine sont plus prolifiques, tandis qu'en Afrique, ceux installés au Gabon sont majoritaires en

investissements dans ce secteur. En Amérique, les Camerounais des USA sont ceux qui investissent plus.

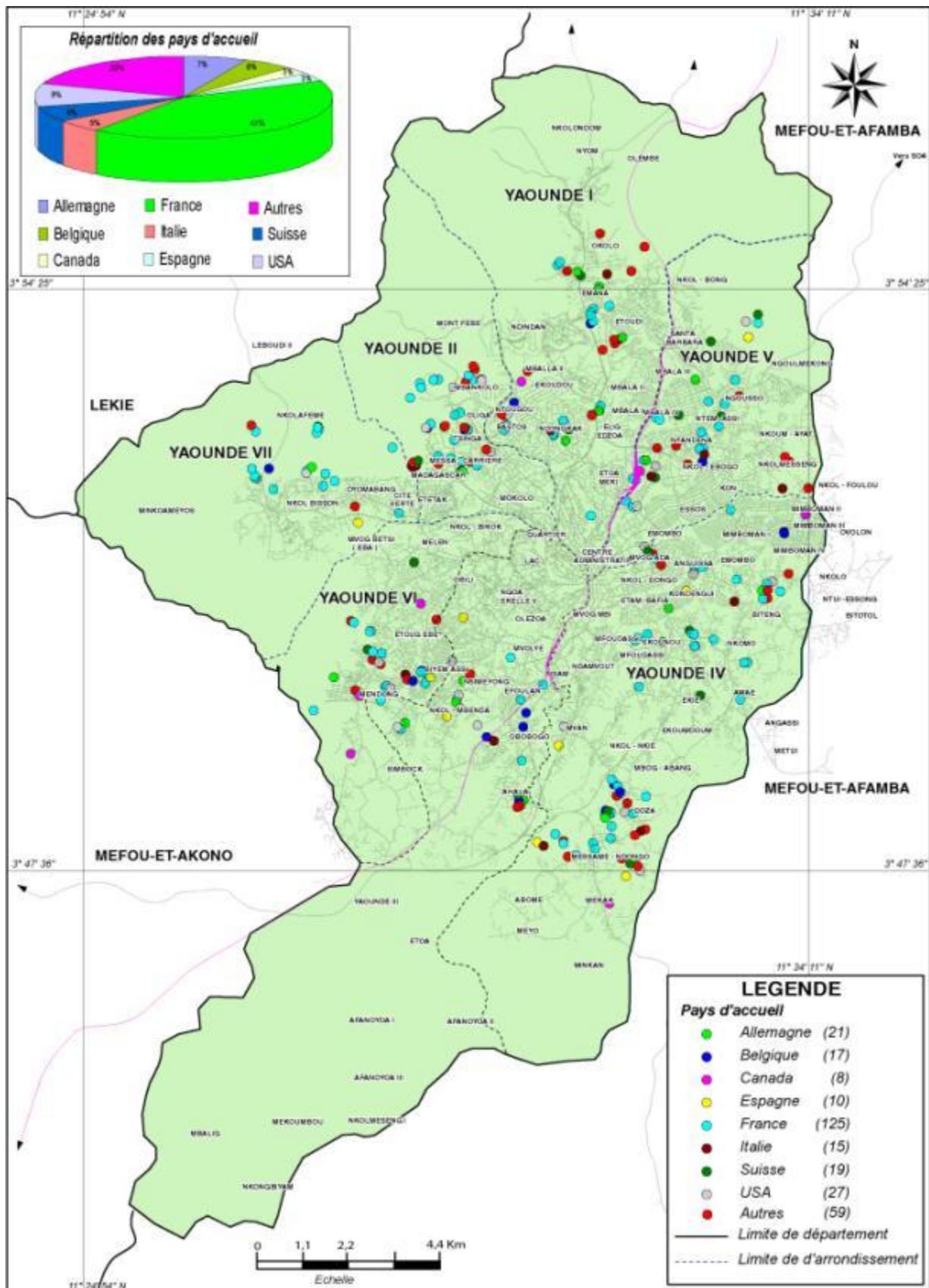
**Tableau 43: Les pays d'accueil des migrants camerounais ayant investi dans l'immobilier**

Région	Pays	Effectif des productions	Pourcentage
Afrique	Tchad	2	0,66
	Gabon	7	2,33
	RCA	2	0,66
	Maroc	2	0,66
	Tunisie	2	0,66
	Congo	3	0,99
	Afrique du Sud	1	0,33
	Algérie	1	0,33
	Côte d'Ivoire	1	0,33
	Guinée Equatoriale	3	0,99
	Tanzanie	1	0,33
	Nigeria	1	0,33
	<i>Sous - total</i>	26	8,63
Amérique	USA	27	8,97
	Canada	8	2,66
	Brésil	2	0,66
	<i>Sous - total</i>	37	12,30
Asie	Emirats Arabe Unis	3	0,99
	Arabie Saoudite	1	0,33
	Chine	5	1,66
	Indonésie	2	0,66
	Japon	2	0,66
	Thaïlande	3	0,99
	<i>Sous - total</i>	16	5,32
Europe	France	125	41,53
	Allemagne	21	6,98
	Angleterre	12	3,99
	Suisse	19	6,31
	Belgique	17	5,64
	Italie	15	4,98
	Espagne	10	3,32
	Suède	2	0,66
	Turquie	1	0,33
	<i>Sous - total</i>	222	73,75
<b>Total</b>		<b>301</b>	<b>100,0</b>

Source : enquête de terrain, 2014

Ces résultats pourraient traduire d'une part la mondialisation des flux migratoires externes des camerounais, et d'autre part l'orientation des déplacements vers de nouvelles destinations (Turquie, Thaïlande, Chine, Japon, Indonésie, Emirats Arabes Unis).

Carte 11: Pays d'accueil des membres de la diaspora propriétaires fonciers et immobiliers



Source : Enquêtes de terrain 2014

D'ailleurs, de nos jours, il est assez fréquent de voir des affiches dans la ville de Yaoundé proposant des facilités de déplacements vers les pays tels que les Emirats Arabes Unis, l'Inde, la Chine, le Qatar, etc., et ceci à des prix raisonnables.

**Tableau 44: Répartition des investissements par arrondissement et par pays d'accueil**

Arrondissement	Pays d'accueil	Pourcentage	Arrondissement	Pays d'accueil	Pourcentage
<b>Yaoundé I</b>  17,3%	Allemagne	2,0%	<b>Yaoundé II</b>  15,9%	Allemagne	1,0%
	Autres	4,7%		Autres	4,7%
	Canada	0,7%		Belgique	1,0%
	France	7,0%		Canada	0,3%
	Italie	1,0%		France	6,3%
	Suisse	1,0%		Italie	1,0%
	USA	1,0%		Suisse	0,3%
			USA	1,3%	
<b>Yaoundé III</b>  9%	Allemagne	1,0%	<b>Yaoundé IV</b>  27,6%	Allemagne	1,3%
	Autres	1,3%		Autres	4,7%
	Belgique	1,7%		Belgique	2,0%
	Canada	0,3%		Canada	0,7%
	Espagne	1,0%		Espagne	1,3%
	France	2,0%		France	12,0%
	Italie	0,3%		Italie	1,3%
	Suisse	0,3%		Suisse	2,0%
USA	1,0%	USA	2,3%		
<b>Yaoundé V</b>  12,3%	Allemagne	0,7%	<b>Yaoundé VI</b>  10,3%	Allemagne	0,7%
	Autres	2,0%		Autres	1,7%
	Belgique	0,3%		Belgique	0,3%
	Espagne	0,3%		Canada	0,7%
	France	5,6%		Espagne	0,3%
	Italie	0,7%		France	3,7%
	Suisse	1,7%		Italie	0,7%
	USA	1,0%		Suisse	0,7%
		USA	1,7%		
<b>Yaoundé VII</b>  7,6%	Allemagne	0,3%			
	Autres	0,7%			
	Belgique	0,3%			
	Espagne	0,3%			
	France	5,0%			
	Suisse	0,3%			
	USA	0,7%			
<b>Total</b>					<b>100,0 %</b>

Source : enquête de terrain, 2014

La répartition par arrondissement et par pays d'accueil montre la prépondérance des investissements des Camerounais résidents en France, suivi, selon les arrondissements par ceux des USA et ceux de l'Allemagne.

#### 4.2.3.4. Une production réalisée après une décennie en moyenne

Le nombre d'années passé en migration avant l'investissement est révélateur des difficultés rencontrées et des capacités d'intégration des migrants. Les enquêtes de terrain montrent que dans l'ensemble, les migrants ont mis entre 5 et 10 ans avant de pouvoir prendre la décision de produire un bien immobilier dans la ville de Yaoundé.

**Tableau 45: Type d'immobilier en fonction du nombre d'années passées dans le pays d'accueil**

Type d'immobilier	Nombre d'années passée dans le pays d'accueil	Pourcentage
Immeuble bâti		<b>96,3%</b>
	1-5	20,9%
	5-10	45,6%
	10-15	22,6%
	15-20	5,0%
	20 et plus	2,3%
Terrain non bâti		<b>3,7%</b>
	1-5	1,3%
	5-10	2,0%
	10-15	0,3%
<b>Total général</b>		<b>100,0%</b>

*Source : enquête de terrain, 2014*

De l'analyse de ce tableau, il en ressort que la majorité des investissements immobiliers des membres de la diaspora dans la ville de Yaoundé ont été réalisés après entre 5 et 10 ans passés en migration. En fonction du type d'immobilier, 2,0% des terrains non bâtis ont été réalisés après au moins 5 années en migration. Il en est de même des immeubles bâtis (45,6%). Cette durée varie considérablement, certains ayant passé plus de 20 ans en migration avant la réalisation. Normalement, au-delà de 5 ans, la prise en charge dans le pays d'accueil est déjà possible. Mais il faut encore prendre en compte les multiples péripéties liées aux difficultés d'intégration. Bien plus, cette durée ne caractérise pas forcément le temps passé dans le pays d'accueil. Certains ont connu des itinéraires migratoires variés avant de pouvoir se stabiliser.

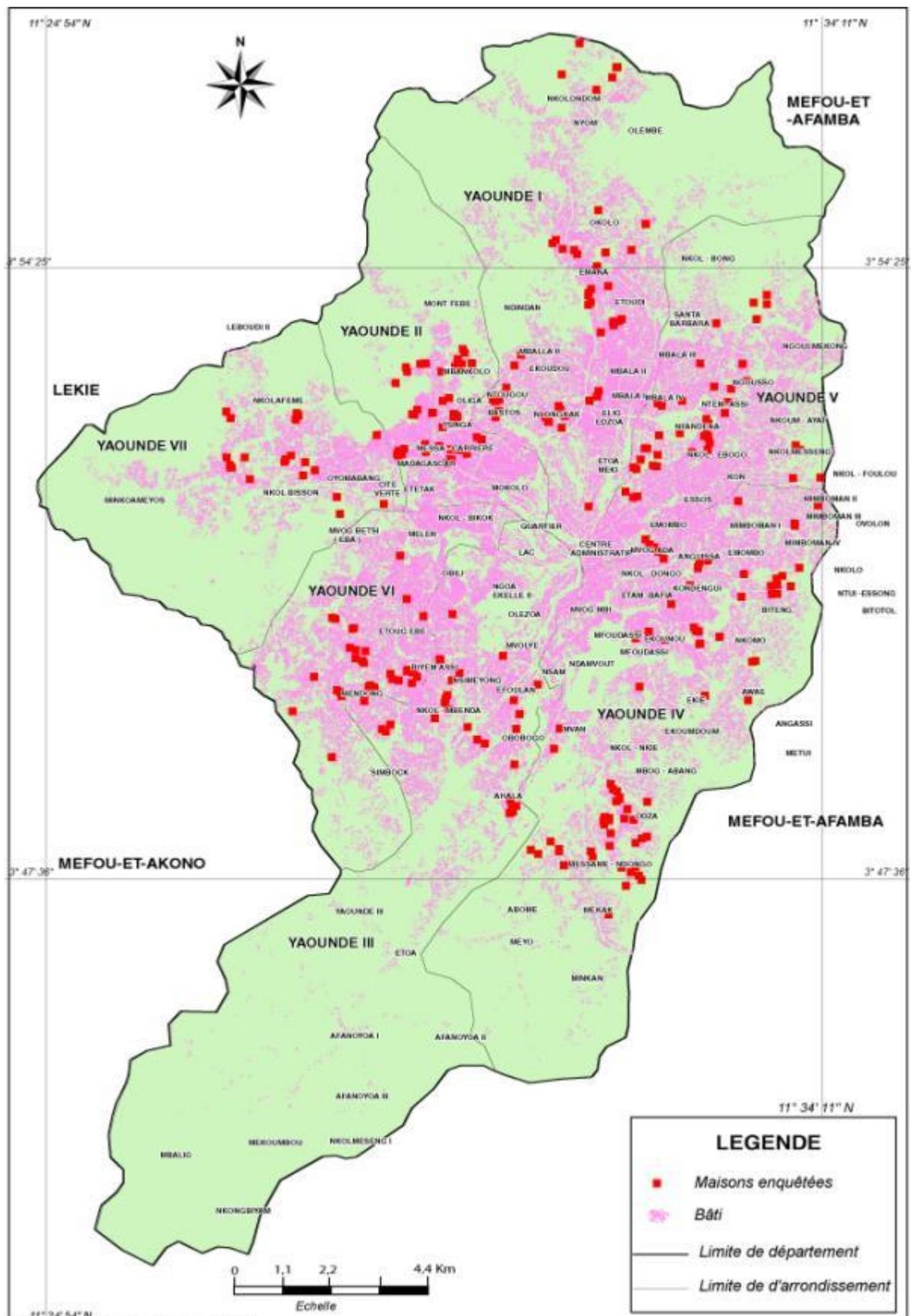
#### **4.2.3.5. Les quartiers périphériques : un espace privilégié des productions foncières et immobilières de la diaspora**

Le double cadrage spatial de la ville de Yaoundé comme projet (PDU, PDL) et de la périphérie comme volonté des acteurs sociaux permet d'identifier les dynamiques urbaines et de déceler les tendances de l'évolution même de la ville de Yaoundé. Si les options de la CUY et de l'Etat constituent un canevas de référence pour tous les acteurs, il n'en demeure pas moins que les dynamiques de production de l'espace sont beaucoup plus à mettre à l'actif des acteurs sociaux. Il est évident que ni les quartiers résidentiels, ni les programmes de logement planifié de l'Etat et de ses sociétés opérationnelles (SIC et MAETUR) n'étaient des espaces prédestinés à accueillir les investissements immobiliers de la diaspora. Les filières officielles d'accès au logement social ont principalement ciblé les fonctionnaires, du moins les candidats à la solvabilité financière établie. La petite production marchande, filière la plus accessible à tous les acteurs dont la diaspora, se développe généralement dans les quartiers périphériques. L'examen de la carte de la répartition des investissements de la diaspora dans la ville de Yaoundé montre que la périphérie a été fortement sollicitée. Il s'agit des quartiers Messamendongo, Mimboman, Biteng et Odza dans l'arrondissement de Yaoundé IV, de Nkolondom dans l'arrondissement de Yaoundé I, de Mbankolo dans l'arrondissement de Yaoundé II, de Mendong et Simbock dans l'arrondissement de Yaoundé VI et de Nkolbisson et Oyom Abang (quartier haoussa) dans l'arrondissement de Yaoundé VII.

Plusieurs facteurs expliquent cette sollicitation des quartiers situés hors du centre-ville. Le facteur démographique en est un. En effet, la population de Yaoundé augmentant de jour en jour et il est devenu nécessaire de décongestionner le centre-ville. Ce qui a alors poussé plusieurs personnes à acheter un terrain à la périphérie de la ville. De plus, par rapport aux rares parcelles encore non acquises au centre-ville, celles des périphéries sont très moins coûteuses. Ce critère économique séduit alors ceux qui ont envie de construire.

Les facteurs d'ordre social ne sont pas non plus à négliger dans l'explication d'un tel phénomène. Les périphéries sont parfois moins bruyantes et constituent un lieu de repos par excellence.

Carte 12 : Spatialisation des maisons enquêtées sur le bâti de Yaoundé



Source : Enquêtes de terrain 2014

### **4.3. UNE MULTITUDE DE FILIÈRES DE PRODUCTION**

La production des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé a privilégié plusieurs filières et la répartition spatiale est assez disparate sur le territoire de la ville de Yaoundé. Les principales sont : la filière sociale, la filière résidentielle et la filière commerciale. Mais, il faut noter que c'est dans la combinaison d'usages que l'on rencontre les finalités des constructions engagées par les migrants camerounais dans la ville de Yaoundé. Il s'agit de combinaison double ou triple.

#### **4.3.1. La filière sociale**

Cette filière est moins représentative (1,0%). Elle est caractérisée par la production des unités bâties dont la finalité reste sociale, même si parfois la barrière entre le social et l'économique est difficile à établir. Dans cette filière, on rencontre des œuvres scolaires et médicales.

Pour ce qui est de l'œuvre médicale, elle est abritée par une maison rénovée et dont le plateau technique pour l'essentiel est le fruit de la coopération entre la promotrice et certaines organisations implantées dans son pays d'accueil. Les mécanismes de gestion sont assez bien définis. Il s'agit d'une entreprise à but lucratif, étant donné que les prix pratiqués ne reflètent pas un caractère philanthropique.

Quant aux réalisations scolaires, on note que l'administration mise en place rend absolument compte à la promotrice. Les recettes d'exploitation sont versées dans un compte bancaire et régulièrement contrôlés par cette dernière.

#### **4.3.2. La filière résidentielle**

Dans cette filière, on distingue les résidences secondaires et les logements habités par la famille. Ce type renferme à la fois les logements haut de gamme et les logements bas de gamme. Le deuxième type est plus caractéristique des logements habités par la famille. Ces derniers ont connu des rénovations afin de répondre au nouveau statut et/ou standing de la famille. Les logements haut de gamme sont de construction récente. En général, ils sont spacieux.

Les parcelles n'ont pas généralement une typologie spécifique car plusieurs facteurs influencent leurs formes et leurs dimensions. Dans la plupart des cas, les logements ont été construits sur des parcelles de très grande taille (supérieures à 400 m<sup>2</sup>) et le reste sur des surfaces moyennes (surfaces comprises entre 200 et 400 m<sup>2</sup>). Une grande partie de la propriété est destinée à la réalisation de jardins et autres espaces ludiques. Ces parcelles sont

généralement limitées par des clôtures ou des barrières. Les productions immobilières de ce registre connaissent parfois une dualité dans l'occupation. En effet, certains sont à la fois habités par la famille et mise en location.

Les photos de la planche ci-dessous présentent des productions résidentielles qui ont été réalisées pour besoin exclusif d'habitation.

### Planche photo 2 : Quelques unités d'habitation de la filière résidentielle



Logement de quatre pièces bas de gamme situé à Ahala. Il est occupé par les proches parents de la promotrice qui vit en Espagne et qui s'y installe pendant ses séjours au pays.



Ce haut de gamme non achevé est situé à Nkoabang. La promotrice qui vit en France a l'intention de s'y installer après son retour au pays. Mais, en attendant, un studio a été aménagé à l'arrière et accueille un neveu et sa petite famille. Ce dernier assure l'entretien et le gardiennage des lieux.



Ce haut de gamme R+1 situé au quartier Mendong est la propriété d'un ancien footballeur installé en France. Elle est exclusivement une résidence secondaire



Immeuble bas de gamme occupé par la proche famille du propriétaire

*Cliché : Nkenné, 2014*

### 4.3.3. La filière commerciale

Cette filière privilégie la production des unités bâties haut de gamme. Les unités bâties de cette catégorie donnant sur la voie principale ont été presque toutes vouées aux activités lucratives. Il s'agit pour la plupart de leurs promoteurs d'exploiter au mieux la rente de

position pour améliorer les conditions de vie de la famille et accroître leurs revenus. Ces dernières sont sollicitées et occupées par une profusion relative d'activités commerciales et de services. On y retrouve des hôtels et des complexes commerciaux. Leur extension verticale est motivée par une trilogie d'utilisations complémentaires : activités commerciales au rez-de-chaussée, bureaux généralement dans le ou les deux premiers étages, puis habitation plus haut. On constate là une association de plusieurs finalités, ce qui permet d'optimiser l'exploitation du bâtiment.

### Planche photo 3 : Quelques productions de la filière commerciale



Cet immeuble situé au quartier Mendong est exclusivement mis en location

Cet immeuble bâti donne sur la voie principale au quartier Etoug-Ebe et est à usage commercial

*Cliché : Nkenné, 2014*

Ces productions résidentielles des migrants dans la ville de Yaoundé sont inégalement réparties dans les trois filières de production.

**Tableau 46: Répartition des productions résidentielles des migrantes selon les filières de production**

Filière de production	Effectif des productions	Pourcentage
Filière commerciale	158	52,5
Filière résidentielle	140	46,5
Filière sociale	3	1,0
<i>Total</i>	<i>301</i>	<i>100,0</i>

*Source: enquête de terrain, 2014*

**Tableau 47: Mode d'occupation en fonction du type de construction**

Types de construction	Mode d'occupation	Pourcentage
Autres types		<b>4,7%</b>
	Autres modes	4,3%
	Résidence secondaire	0,3%
Bas de gamme		<b>35,5%</b>
	Autres modes	1,0%
	Habité par la famille	25,6%
	Mise en location	5,3%
	Résidence secondaire	3,7%
Haut de gamme + R+4		<b>4,3%</b>
	Autres modes	1,0%
	Mise en location	3,3%
Haut de gamme R+1		<b>36,2%</b>
	Autres modes	3,0%
	Habité par la famille	18,9%
	Mise en location	5,6%
	Résidence secondaire	8,6%
Haut de gamme R+2		<b>13,6%</b>
	Autres modes	2,3%
	Habité par la famille	2,0%
	Mise en location	8,3%
	Résidence secondaire	1,0%
Haut de gamme R+3		<b>5,6%</b>
	Autres modes	1,3%
	Mise en location	4,0%
	Résidence secondaire	0,3%
<b>Total général</b>		<b>100,0%</b>

Source : enquête de terrain, 2014

Il faut noter que la production dans tel ou tel tissu urbain est fonction de la filière. Ainsi, on constate que la filière résidentielle haut de gamme a privilégié le tissu péri urbain. Il s'agit des quartiers où le foncier est encore disponible, généralement les fronts d'urbanisation de la ville. Tandis que la filière résidentielle bas de gamme s'est faite dans le tissu spontané puisqu'il s'agit des logements familiaux qui ont connu des réhabilitations. La filière commerciale a privilégié les quartiers voisins au centre commercial ou alors d'anciens tissus réguliers dont le processus de dynamique interne de la ville a transformé en tissus commerciaux. Quant à la filière sociale, elle ne se fait pas dans un tissu spécifique.

## CONCLUSION

Sur le triple plan politique, économique et social, les mouvements migratoires représentent un enjeu important. En effet, de tout temps, ils ont été adoptés parmi les stratégies d'amélioration des conditions de vie. En Afrique, ils font partie de la vie et de la culture des individus. Au

---

début de ce chapitre, la question posée était celle de savoir quelle est l'ampleur de la production des membres de la diaspora. Il en ressort que dans la ville de Yaoundé, les investissements immobiliers ont les faveurs de la diaspora, même si en l'état actuel, elle est encore assez modeste. En cela, on pourrait dire que « *L'oiseau s'est posé sur la branche, mais pour autant il n'a pas encore fait son nid* ». L'étude des investissements immobiliers de la diaspora montre que 0,12 % de la production globale de la ville est l'œuvre de la diaspora camerounaise. Ces investissements se présentent comme le témoignage de la confiance que la diaspora exprime en l'avenir de la ville. Il confirme par ailleurs le rôle de l'acteur diaspora dans le processus de production urbaine. Toutefois, quelles en sont les caractéristiques ? Et dans quelles logiques produisent ces acteurs ?

# **CHAPITRE 5 : CARACTÉRISTIQUES ET LOGIQUES DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ**

## **INTRODUCTION**

Les productions résidentielles et les mutations qui en découlent sur le plan spatial proviennent de multiples interactions des différents acteurs, dont les migrants internationaux. Comme précédemment indiqué, ces derniers agissent, en dehors des autres secteurs, dans le domaine immobilier. Les migrants internationaux d'origine subsaharienne trainent avec eux la réputation d'investisseurs prioritaires dans l'immobilier. C'est ce que font remarquer plusieurs études qualitatives (Tall, 2000 et 2008, Ndione B., 2005, Barro, 2008, cités par Lessault, 2010). Certains auteurs poussent la réflexion plus loin, en estimant que l'investissement majeur qui fédère les migrants africains est l'investissement immobilier. S'appesantissant sur les raisons pour lesquelles les migrants investissent, Smith et Mazzucato (2003) révèlent que pour des raisons culturelles, les migrants africains en Europe sont acquéreurs de deux ou trois logements dans leurs pays d'origine sur une période de 10 à 20 ans. Comme nous l'avons vu plus haut, les membres de la diaspora camerounaise ont investi, même de manière modeste dans ce secteur. Toutefois, quelle est la typologie de ces productions ? Quelles en sont les caractéristiques ? Quelle lecture pourrait-on faire de ces actions en termes de prise en charge des besoins familiaux dans un contexte de restrictions drastiques des mouvements migratoires vers les principaux pays d'accueil ? Quels liens dégager entre restriction des flux migratoires et dépendance accrue des familles vis-à-vis des remises de migrants ?

En partant de l'hypothèse selon laquelle les membres de la diaspora camerounaise sont des acteurs d'une production réfléchie de l'habitat dans la ville de Yaoundé, l'ensemble de ces questionnements connaîtront des éléments de réponse. Il s'agira de s'inscrire dans la continuité des théories de la nouvelle économie des migrations et des réseaux.

Le présent chapitre met en évidence la qualité des productions de la diaspora à travers leur typologie, les caractéristiques, les logiques qui ont sous tendus leurs différentes actions et le caractère évolutif de ces productions sur deux décennies.

## 5.1. TYPOLOGIE DES PRODUCTIONS

### 5.1.1. Typologie selon le mode de production

La typologie de l'habitat peut se faire selon le mode de production ou selon le mode d'agglomération. Il faut entendre par mode de production de l'habitat, l'ensemble des interventions qui, d'une façon ou d'une autre constituent la cause même de la création, des modifications et de l'évolution de l'habitat (Smuh, 1975). Cette définition suggère ainsi qu'il existe plusieurs modèles classiques de développement de l'habitat.

Le premier mode, qu'Emmanuel et al. (2000) qualifie de « fait et fourni », aussi appelé « habitat planifié », est caractérisé par les rôles et responsabilités d'un seul intervenant ou d'un nombre restreint d'intervenants dans la conception, le financement et la réalisation des logements. Ici, les interventions se font sans requérir l'avis des futurs habitants. Généralement, l'on schématise ce mode comme suit : terres, infrastructures/services, population, logements. Ce mode est mis en œuvre dans plusieurs cas par les acteurs étatiques ou les lotisseurs privés. Il donne lieu à un tissu urbain planifié.

Le deuxième mode, encore appelé « sites et services » ou « habitat administré », est caractérisé par la prégnance de l'initiative privée sur la production des logements ainsi que les éléments complémentaires de l'habitat. Evidemment, il s'agit des aménagements sur des parcelles ayant un statut légal. Toutefois, les promoteurs sont tenus de respecter un ensemble de règlements et le cadre normatif de tels investissements, sous le contrôle de l'administration. Ce mode est schématisé ainsi qu'il suit : infrastructures/services, terres, administration, logements, population.

Le troisième et dernier mode, encore appelé « bidonville » ou « habitat des populations à bas revenus » est caractérisé par un tissu résultant d'une croissance démographique élevée et de faibles revenus monétaires par les populations. L'habitat dans ce mode se développe généralement dans l'illégalité<sup>75</sup>. Ce mode peut être schématisé ainsi qu'il suit : logements précaires, habitat spontané, population, terre/logements planifiés ou administrés abandonnés.

La production de l'habitat des membres de la diaspora camerounaise correspond au mode 2. En effet, le processus de production foncière et immobilière de ces derniers est marqué par le respect des règles édictées par l'administration, notamment le respect des normes d'urbanisme.

---

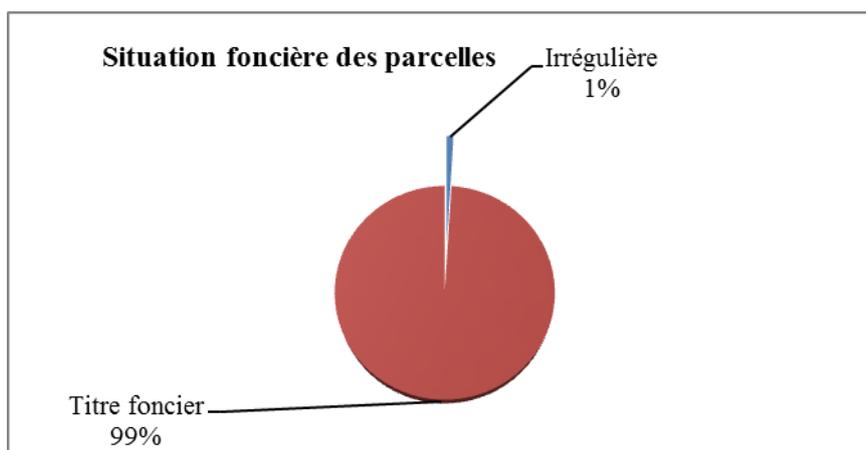
<sup>75</sup> Il n'existe cependant pas de cloison étanche entre les différents modes de production. L'habitat administré peut aussi prendre le caractère d'un habitat planifié (Smuh, 1975).

### 5.1.2. Les différents types de droits fonciers

Le titre foncier et le bail sont pour le moment les seuls à être reconnus comme droits de propriété au Cameroun. En ce qui concerne la propriété verticale, elle demeure encore complexe. En dépit de l'existence de quelques textes juridiques, dont la loi n°81-03 du 7 juillet 1981 et de son décret d'application n°83-609 du 26 novembre 1983, il n'est pas encore possible d'obtenir de titres de propriété par les propriétaires d'immeubles en indivision. Certes, l'Etat a promulgué la loi sur la co-propriété, mais de nombreuses contraintes subsistent encore et les choses tardent à se mettre en place. Bien plus, au regard des nombreuses procédures d'annulation prévues par les textes et mises en application, on se rend compte que le titre foncier ne procure pas une sécurité foncière suffisante. On a les droits coutumiers qui, même s'ils donnent la possibilité, sous certaines conditions, d'être immatriculés, ne sont pas reconnus par un quelconque titre. La sécurisation foncière, avec procédure d'obtention d'un titre de propriété, en l'occurrence le titre foncier, comme unique politique entraîne la non reconnaissance des droits de nombreux exploitants qui occupent des terres selon des conventions locales.

La pratique foncière dans la ville de Yaoundé se caractérise par une pluralité de références normatives et la coexistence entre les normes légales codifiées par l'État et les coutumes locales plus ou moins interprétées. Ainsi, les situations foncières des parcelles sont diverses. Dans l'ensemble, presque toutes les parcelles (99%) recensées appartenant aux migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé ont des situations régulières, c'est-à-dire qu'elles sont dotées de titres de propriété (titre foncier). Le reste, soit 1%, est caractérisé par des situations irrégulières qui peuvent se régulariser. De ces dernières, 58,0 % sont des parcelles acquises par les canaux familiaux et non encore titrées. Cependant que 42,0 % de ces dernières sont des parcelles dont le processus de morcellement et/ou de titrisation est en cours.

**Figure 22 : Situation foncière des productions**



Source : enquête de terrain, 2014

L'acquisition de ces parcelles a mobilisé plusieurs modes.

**Tableau 48: Différents modes d'acquisition des parcelles**

Mode acquisition parcelles	Pourcentage
Achat coutumier	1,0%
Achat officiel	92,0%
Héritage	6,9%
<b>Total général</b>	<b>100,0%</b>

Source: enquête de terrain, 2014

Dans 92,0% des cas, les parcelles ont été acquises par achat officiel, 1,0% par achat coutumier et 6,9% par héritage. Comme il a été démontré plus haut, 99,0% des parcelles ont des titres de propriété. Il s'agit en fait des parcelles acquises par achat officiel et par héritage.

### **5.1.3. Une typologie marquée par l'habitat haut de gamme à plusieurs logements**

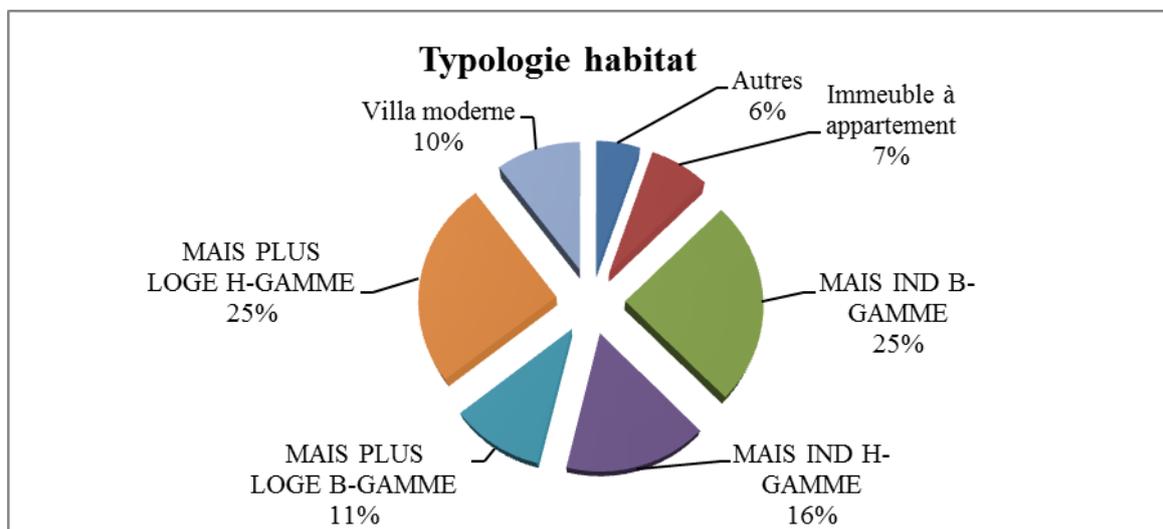
La typologie de l'habitat est destinée à classer les maisons en fonction de leur type, celui-ci correspondant à l'apparence que prennent les maisons selon leur forme constructive. Ces types différencient localement les diverses formes d'habitat. Toutefois, tous les types ne sont pas à la même échelle géographique : certains ont des aires d'extension vastes, d'autres ont une appartenance plus locale. Cet habitat peut se caractériser soit par sa nature architecturale, soit par l'agencement de ses bâtiments (Chauvet, 2011). Il se caractérise également par ses fonctions anthropologiques et économiques.

Par sa nature architecturale, on peut avoir :

- Un habitat en bloc à terre ou bas de gamme / villa : toutes les fonctions domestiques et agricoles se déroulent sous un toit unique, principalement au rez-de-chaussée ;
- Un habitat en bloc en hauteur ou haut de gamme : toutes les fonctions domestiques et agricoles s'effectuent sous un toit unique, mais le logis se situe en étage. Dans ce cas, on peut avoir le rez-de-chaussée plus un ou plusieurs étages (sous-sol + rez-de-chaussée, R+1, R+2, R+3, etc.) ;
- Un habitat en cour fermée : les fonctions domestiques et agricoles se distribuent en plusieurs bâtiments soudés autour d'une cour ;
- Un habitat en cour ouverte : les fonctions domestiques et agricoles se distribuent en plusieurs bâtiments détachés autour d'une cour ;
- Maisons à volume complexe : elles résultent de l'évolution architecturale de la maison dans le temps, par l'ajout de bâtiments, dans une harmonie de volumes évidente.

La typologie de l'habitat produit par les migrants met en évidence la prédominance des maisons à plusieurs logements et des immeubles à appartements. Les villas modernes sont en nombre réduit.

**Figure 23 : Typologie de la production immobilière des membres de la diaspora camerounaise**



Source : enquête de terrain, 2014

La figure ci-dessus montre que les maisons à plusieurs logements haut de gamme (25,2%) et les maisons individuelles bas de gamme représentent respectivement 24,9% des immeubles bâtis. Les maisons individuelles haut de gamme représentent 16,0%, les maisons à plusieurs

logements bas de gamme 10,6%, les villas modernes, 10,3% et les immeubles à appartements, 7,3%.

Cette prédominance des structures à plusieurs logements et appartements traduit le fait que les productions sont faites beaucoup plus dans l'optique de la recherche des revenus additionnels. Bien plus, cette situation trouve aussi des explications dans la pluralité des usages. En effet, certains immeubles bâtis sont habités à la fois par la famille et par les locataires.

On note également que la verticalisation de l'habitat est une donnée importante pour les membres de la diaspora (tableau 45).

**Tableau 49: Répartition des productions immobilières en fonction de la hauteur**

Typologie	Catégorie	Effectif	Pourcentage
Bas de gamme		107	35,5 %
Haut de gamme	R+1	109	36,2%
	R+2	41	13,6%
	R+3	17	5,6%
	R+4 et plus	13	4,3%
	<i>Sous-total</i>	<i>180</i>	<i>59,8 %</i>
Autres		14	4,7%
<b>Total</b>		<b>301</b>	<b>100,0%</b>

*Source : enquête de terrain, 2014*

En effet, les productions haut de gamme représentent près de 60,0% contre 35,5% pour l'habitat bas de gamme. On pourrait penser que les migrants internationaux favorisent la « verticalisation » du bâti. Pourtant, dans le cas de la ville de Dakar, Lessault, Beauchemin et Sakho (2010)<sup>76</sup> estime que ces derniers ne favorisent pas cette verticalisation de l'habitat, eu égard au fait que les ménages sans migrants connaissent un taux de verticalisation quasiment identique à celui des ménages avec migrant.

<sup>76</sup> Lessault D., Beauchemin C et Sakho P., 2010. Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar,

**Planche photo 4 : Quelques types de construction de l'habitat des migrants**



Haut de gamme R+6 à Nsimeyong



Haut de gamme R+3



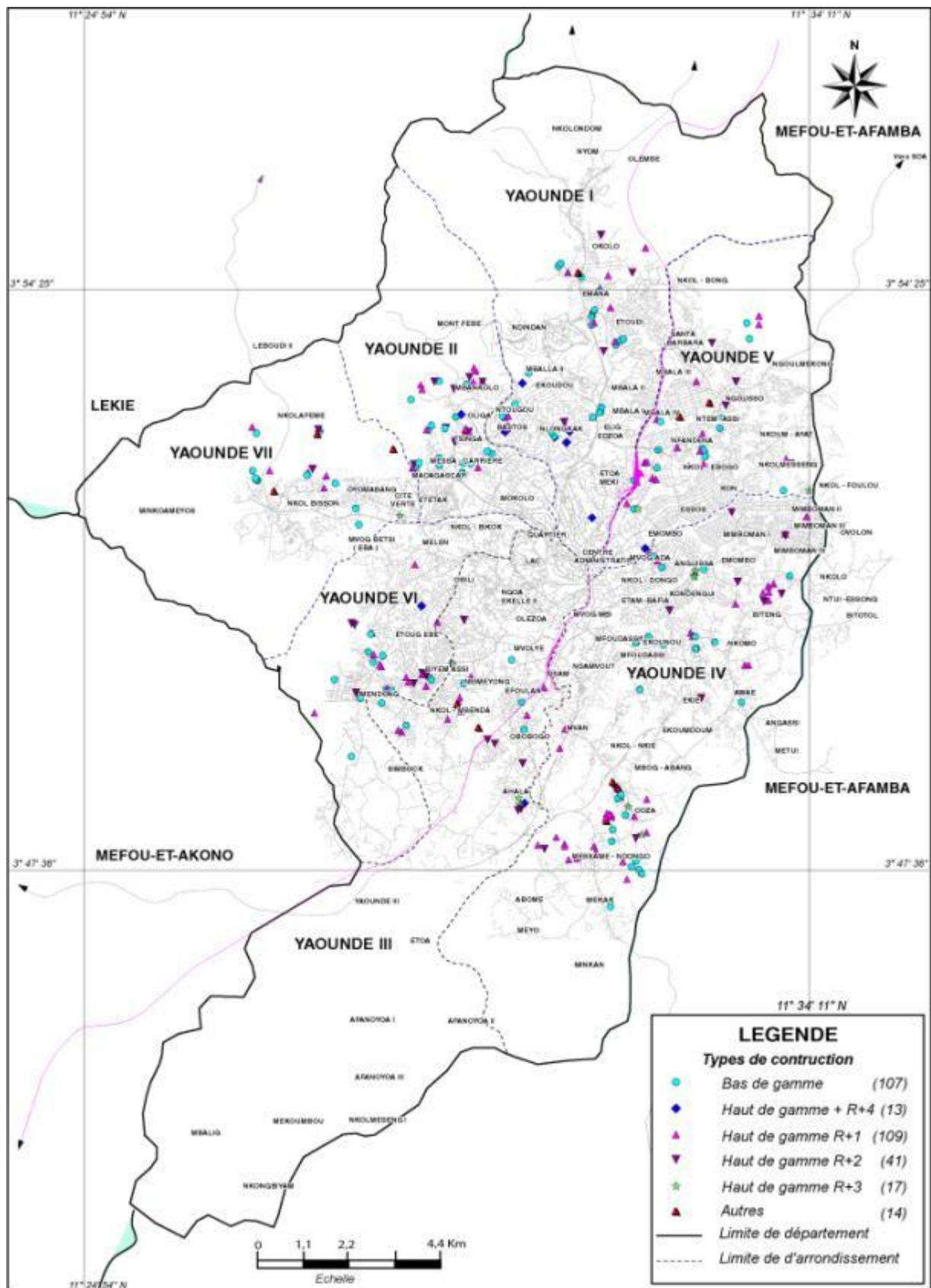
Immeuble bas de gamme au quartier Mbankolo

*Cliché : Nkenné, 2014*



Immeuble R+2 au quartier Mendong

Carte 13: Répartition des types de construction enquêtés dans la ville de Yaoundé



Source : Enquêtes de terrain 2014

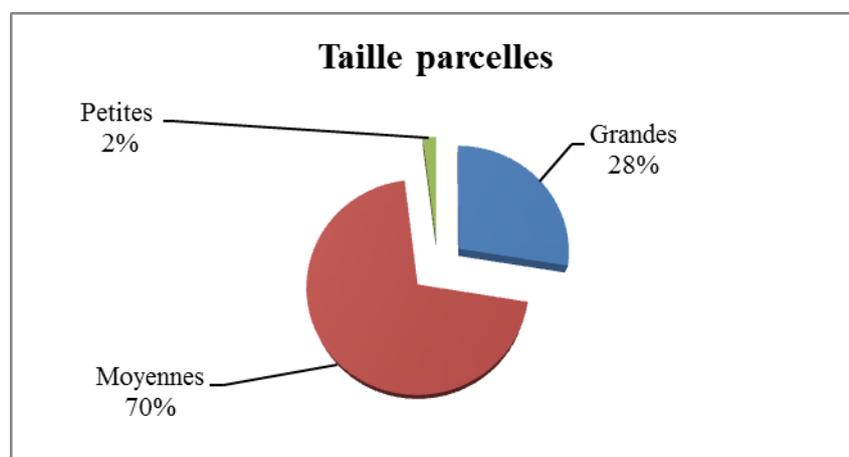
On note que certaines productions bas de gamme se sont faites dans des quartiers anciens. Il s'agit le plus souvent de rénovations de logements familiaux. Certains de la catégorie bas de gamme, construits en périphérie, sont des styles de camps, formés de studios et autres chambres. La finalité de la construction ici, bien qu'elle soit résidentielle, est dans un premier temps une stratégie pour occuper le terrain. En effet, à l'observation, on se rend compte que la construction occupe seulement la partie arrière du terrain. Parfois, le reste est exploité soit comme garderie automobile, soit comme espace de production de la volaille ou de toute autre activité commerciale. Dans la plupart des cas, les matériaux utilisés pour la construction sont provisoires (planches, blocs agglomérés mais absence de finition).

Quant aux productions immobilières, elles sont dominées par les R+1 qui représentent plus de 36% de l'ensemble des investissements. L'habitat R+4 et plus ne représentent que 4,3%.

#### 5.1.4. La taille des parcelles

Les parcelles n'ont pas généralement une typologie spécifique car plusieurs facteurs influencent leurs formes et leurs dimensions.

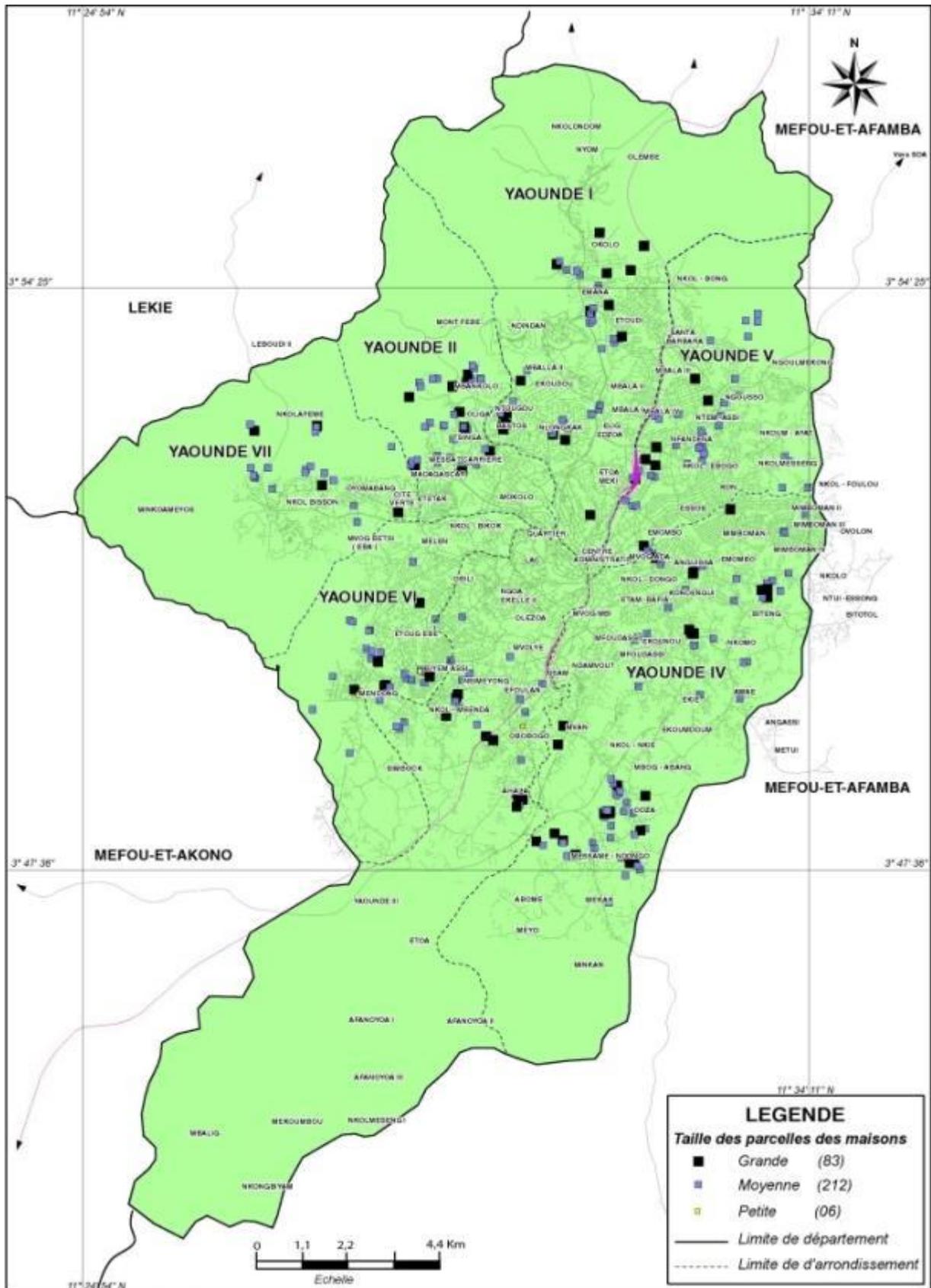
**Figure 24 : Taille des parcelles**



Source : enquête de terrain, 2014

Dans la plupart des cas (70 %), les productions foncières et immobilières ont été faites sur des parcelles moyennes (comprises entre 200 et 400 m<sup>2</sup>). 28% ont été faites sur de très grande taille (supérieures à 400 m<sup>2</sup>) et le reste, soit 2 %, sur des petites parcelles (moins de 200 m<sup>2</sup>). Sur les parcelles de grande taille, une grande partie de la propriété est destinée à la réalisation de jardins et autres espaces ludiques. Ces parcelles sont généralement limitées par des clôtures ou des barrières. A la lecture de la figure ci-dessous, on remarque que les productions ont été faites dans la ville indépendamment de leur taille.

Carte 14: Répartition des productions foncières et immobilières en fonction de leurs tailles



Source : Enquêtes de terrain 2014

## 5.2. UNE MULTITUDE DE PRATIQUES FONCIÈRES

Au Cameroun, la loi garantit officiellement le droit d'accès à la terre à tous les citoyens. Cependant, la pratique la plus répandue étant les droits d'obédience coutumière, la situation sociale de certains groupes sociaux dans certaines communautés les exclut de fait du bénéfice du droit de propriété. C'est surtout le cas des femmes et des éleveurs dans certaines régions nomades. Lorsqu'on examine de près les pratiques foncières et immobilières des migrants dans la ville de Yaoundé, plusieurs caractéristiques essentielles semblent se dégager. Ce sont leur opacité, leur hybridité, leur opportunisme et leur décalage par rapport aux lois et règlements.

Pour une personne vivant hors du Cameroun, s'offrir un logement nécessite toujours un capital économique reposant sur un revenu permanent. Il va sans dire que la dimension la plus importante de ce choix est déterminée par le capital économique (gamme de prix de logements, avec une limite supérieure relativement précise). Dans cette gamme, chaque membre de la diaspora essaie de tirer le maximum de la propriété foncière en termes de nombre de pièces, de la situation, de la disposition des lieux, de la superficie, etc.

Néanmoins, cette régularité ne représente qu'une partie de la vérité dans les quartiers de centre-ville caractérisés par un excès de la demande. Le capital social, sous la forme de contacts personnels avec les propriétaires, les agents immobiliers, les sociétés de logements ou même les membres de la famille, les amis, les collègues et les réseaux de connaissances locales (bars, clubs, voisins), est utile pour accéder à une propriété immobilière avant que celle-ci apparaisse sur le marché et avant son entrée en compétition. En général, ces arrangements privés représentent le meilleur rapport qualité-prix. Dans le cas d'une propriété qui est sur le marché, la compétition est beaucoup plus intense. Là encore, le capital économique est une condition préalable mais le capital social peut être utilisé pour convaincre les propriétaires que l'on sera un interlocuteur digne de confiance ; le capital culturel constitué par les diplômes est également bienvenu. Cela repose en outre sur des éléments individuels (aspect subjectif de la conception du mode de vie selon Hradil, 1987<sup>77</sup>) du temps que les participants comptent rester en compétition.

Lors des enquêtes menées dans la ville de Yaoundé, il a semblé difficile d'identifier à première vue les productions des migrants. Il a fallu mobiliser des stratégies multiples pour y arriver. Les pratiques sont jugées opaques parce que les acteurs cachent leurs actions.

---

<sup>77</sup> Cité par Meyer A.M, dans sa recherche doctorale intitulée Approche spatio-temporelle de l'organisation socio-résidentielle urbaine. Un exemple : l'agglomération de Hambourg, 2005.

L'opacité semble être une caractéristique des pratiques foncières et immobilières. Cette opacité se mesure en croisant les résultats des enquêtes auprès des personnes rencontrées. En utilisant la méthode des récits croisés, nous avons procédé au rapprochement des entretiens informels réalisés et les pratiques découvertes pendant les entretiens semi dirigés, et on se rend compte du caractère opaque des pratiques avec l'intervention des agents immobiliers informels. L'écart qui existe entre les discours et les actes concrets posés par les acteurs révèle donc l'opacité qui entoure les pratiques. Cette opacité est présente à tous les niveaux de la production foncière, de l'acquisition de la parcelle à la mise en valeur. Elle est aussi observable chez les autres acteurs impliqués. Ceux-ci sont nombreux et on peut parler de la multiplication des marchés dont le marché de l'aménageur, le marché de l'utilisateur, le marché des promoteurs et des agents immobiliers formels et informels, le marché des investisseurs et le marché des bailleurs sociaux.

Les pratiques foncières des migrants sont aussi hybrides en ce sens qu'ils sont un mélange d'éléments tirés de plusieurs répertoires (règles étatiques, règles coutumières, règles formelles et informelles, etc.). Le caractère opportuniste des pratiques se lie à travers les filières de production ainsi que les divers usages affectés à ces productions. En effet, on constate que les acteurs cherchent à tirer le maximum de profit des situations qui se présentent.

Comme on a pu le constater, les migrants investissent dans tous les arrondissements de la ville de Yaoundé et privilégie beaucoup plus les tissus structurés et les tissus d'habitat dense.

Le nombre de productions foncières et immobilières de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé, quoique modeste, révèle la dispersion des chantiers et l'éparpillement périurbain qui caractérise les périphéries de la ville de Yaoundé. Cette modestie des investissements des migrants est liée à la faible tradition de planification du pays. En outre, on assiste à une abondance en terrains juridiquement constructibles, laquelle accompagne cette tradition. A ce sujet, la ville de Yaoundé est affectée par une périurbanisation particulièrement éclatée, qui s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs. Non seulement la société aspire profondément à la modernisation des structures de logement, mais elle fait face à des problèmes structurels et conjoncturels.

### **5.3. CARACTERISTIQUES DES PRODUCTIONS**

L'habitat renvoie à une combinaison de plusieurs ensembles, dont le logement ou l'habitation et les éléments complémentaires. On ne peut donc parler de l'habitat sans le logement et ses éléments complémentaires. En effet, ces derniers concourent à assurer le « bien-être » des

occupants. Bien plus, ils varient selon les pays et parfois même d'une ville à l'autre à l'intérieur d'un même pays (Smuh, 1975). Les éléments complémentaires à l'habitat doivent avoir plusieurs fonctions. Il y en a qui ont une fonction sociale (espace vert, place publique, mobilier urbain, etc.), une fonction éducative (écoles, maisons de jeunes, etc.), une fonction sanitaire (centres de santé, etc.), une fonction commerciale (centre commercial, boutique, marchés, etc.). En fait, l'habitat est le mode d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit<sup>78</sup>. L'habitat des migrants internationaux a des caractéristiques variées dans la ville de Yaoundé.

### 5.3.1. Aspect extérieur du bâti

L'aspect extérieur du bâti est une illustration de l'apparence d'une construction existante à l'issue des travaux. Les immeubles bâtis des membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé s'illustrent par deux situations caractéristiques des productions immobilières : achevé et inachevé. Des 96,3% bâtis, près de 80,0% de constructions sont achevées et environ 18% ne sont pas achevées. La planche photo 5 ci-dessous met en évidence quelques productions inachevées.

#### Planche photo 5 : Quelques investissements inachevés



*Cliché : Nkenné, 2014*

Dans la plupart des cas, les immeubles bâtis inachevés se trouvent dans les quartiers périphériques. La détérioration au fil du temps des constructions inachevées induit des frais supplémentaires de consolidation ou de rénovation.

Considérant l'aspect extérieur du bâti en fonction du type de construction, l'habitat haut de gamme R+1 présentent le taux de production le plus élevé des inachevés, suivi des R+2. On

<sup>78</sup> Le Petit Robert de la langue française (2000)

pourrait penser qu'au fur et à mesure que les constructions vont en hauteur, les migrants prennent plus de temps pour les produire, les moyens financiers à mobiliser étant de plus en plus important.

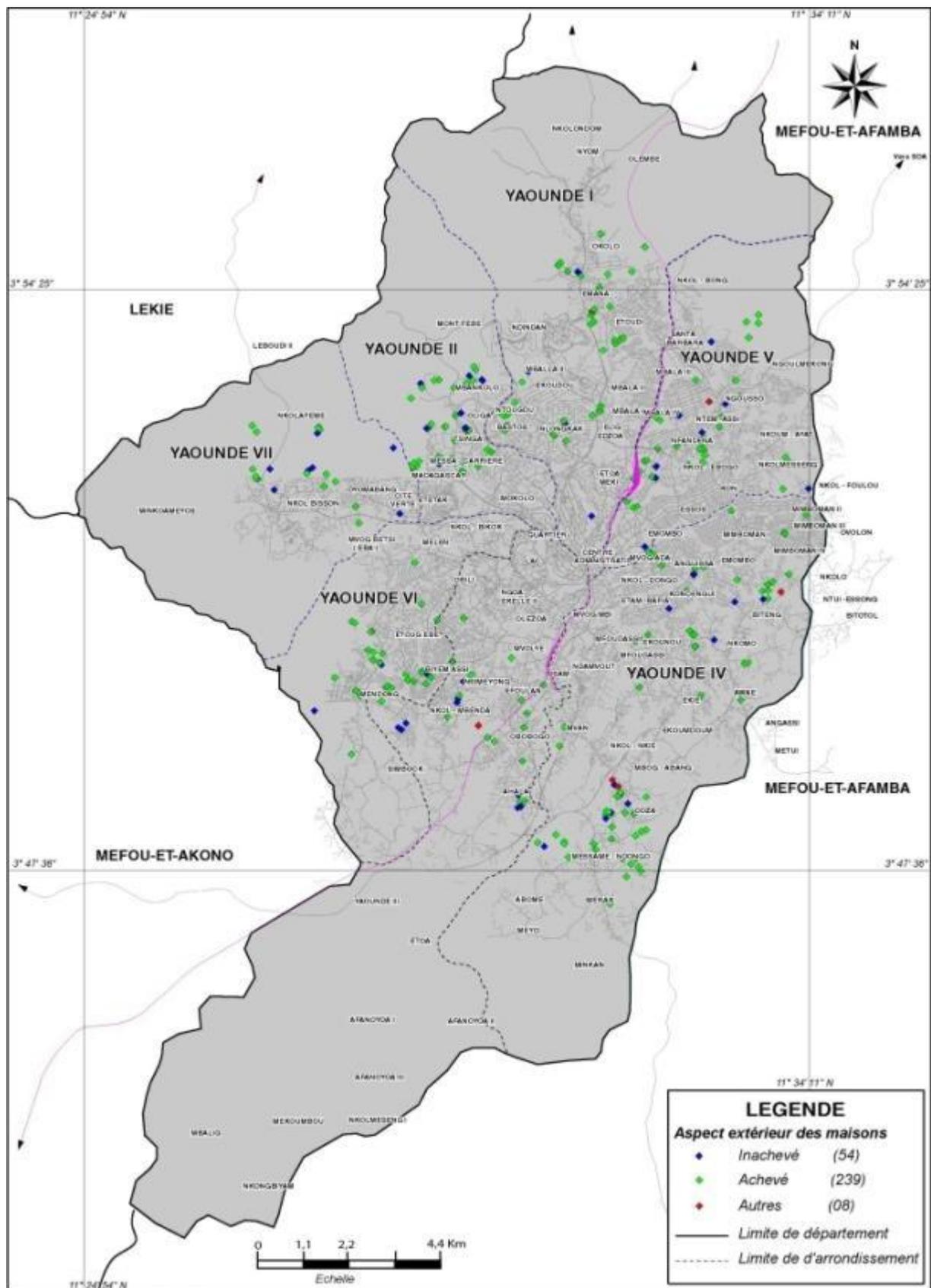
**Tableau 50: Aspect extérieur du bâti en fonction de type de construction**

Type de construction	Aspect extérieur du bâti	Pourcentage
Autres types		<b>4,7%</b>
	Autres aspects	2,3%
	Inachevé	2,3%
Bas de gamme		<b>35,5%</b>
	Achévé	33,2%
	Inachevé	2,3%
Haut de gamme + R+4		<b>4,3%</b>
	Achévé	3,3%
	Inachevé	1,0%
Haut de gamme R+1		<b>36,2%</b>
	Achévé	29,9%
	Inachevé	6,3%
Haut de gamme R+2		<b>13,6%</b>
	Achévé	9,3%
	Inachevé	4,3%
Haut de gamme R+3		<b>5,6%</b>
	Achévé	3,7%
	Inachevé	2,0%
<b>Total général</b>		<b>100,0%</b>

*Source : enquête de terrain, 2014*

Les 18,0% des constructions inachevées sont liées à plusieurs causes. Des entretiens avec quelques membres rencontrés indiquent que les constructions inachevées sont soit le résultat de détournements des fonds envoyés par les migrants, soit les causes financières.

Carte 15: Répartition des investissements immobiliers selon l'aspect extérieur



### 5.3.2. Évaluation de l'habitat

L'évaluation de l'habitat est la prise en compte d'un ensemble de critères d'appréciation de l'habitat. En général, ces critères ne sont pas universels. Ils sont fonction des contextes juridique, administratif, culturel et économique liés à chaque pays (Smuh, 1975). A la lumière de cette considération, les critères suivants ont été retenus pour l'évaluation de l'habitat produit par les membres de la diaspora dans la ville de Yaoundé :

- Les critères quantifiables : densités, voirie et réseaux ;
- Les critères relatifs à la qualité.

#### 5.3.2.1. Les critères quantifiables

Celles-ci peuvent être étudiées sur la base des différents coefficients d'occupation et d'emprise du sol, de l'accessibilité par rapport à la voirie et de la connexion aux divers réseaux.

##### a. Le coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de terrain. Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil réglementaire par excellence. Il permet de calculer le «droit à bâtir» sur une parcelle. Autrement dit, il représente les possibilités de construire sur une parcelle. Cependant, il ne s'agit pas d'un outil de maîtrise de la forme urbaine.

**Tableau 51: Le COS des productions résidentielles selon les pays d'accueil des migrants**

Pays	Coefficient d'occupation du sol	Pourcentage
Allemagne 7%	C.O.S < 0.5	1%
	C.O.S > 0.5	6%
Autres pays 20%	C.O.S < 0.5	2%
	C.O.S > 0.5	18%
Belgique 6%	C.O.S < 0.5	1%
	C.O.S > 0.5	5%
Canada 3%	C.O.S < 0.5	0%
	C.O.S > 0.5	2%
Espagne 3%	C.O.S < 0.5	1%
	C.O.S > 0.5	2%
France 42%	C.O.S < 0.5	6%
	C.O.S > 0.5	36%
Italie 5%	C.O.S < 0.5	1%
	C.O.S > 0.5	4%
Suisse	C.O.S > 0.5	6%
USA 9%	C.O.S < 0.5	1%
	C.O.S > 0.5	8%
Total général		100,0%

Source : enquête de terrain, 2014

*b. Le coefficient d'emprise au sol (CES)*

C'est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol des constructions et la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol ou encore l'emprise bâtie est la surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol exprime le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les saillies diverses telles que balcons, corniches, débords de toiture...ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

L'article 13 de la loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun définit l'emprise au sol d'un bâtiment comme la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. Celle-ci est déterminée par le coefficient d'emprise au sol qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient ne peut dépasser 0,6, sauf dérogation expressément prévue dans les documents de planification urbaine (plan directeur d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de secteur et plan sommaire d'urbanisme).

Au contraire du COS, le CES limite, la quantité de sol occupée par la construction, afin de contraindre l'exploitant à laisser une partie non bâtie aux fins paysagers ou d'assainissement (espace à conserver pour les espaces verts, l'infiltration ou le recueil des eaux pluviales, les espaces publics, etc.). Dans la pratique, si le règlement prévoit COS maximal de 0,4, sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, on peut tout au plus construire jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> x 0,4 = 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans l'ensemble, plus de 72,0% des investissements immobiliers de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé ont un CES > 0,75.

**Tableau 52 : Le CES des productions immobilières de la diaspora selon les pays d'accueil**

Pays	Coefficient d'emprise au sol	Pourcentage
Allemagne 5,6%	0.4<CES < 0.75	1,3%
	Autres	0,3%
	CES < 0.4	0,7%
	CES >0.75	3,3%
Autres pays 34,2%	0.4<CES < 0.75	5,0%
	Autres	0,7%
	CES < 0.4	1,0%
	CES >0.75	27,6%
Belgique 4,7%	CES < 0.4	1,0%
	CES >0.75	3,7%
Canada 2,3%	CES < 0.4	0,3%
	CES >0.75	2,0%
Espagne 3,3%	0.4<CES < 0.75	0,3%
	CES < 0.4	0,7%
	CES >0.75	2,3%
France 33,6%	0.4<CES < 0.75	5,6%
	Autres	1,7%
	CES < 0.4	1,7%
	CES >0.75	24,6%
Italie 4,0%	CES < 0.4	0,7%
	CES >0.75	3,3%
Suisse 5,6%	0.4<CES < 0.75	0,7%
	CES >0.75	5,0%
USA 6,6%	0.4<CES < 0.75	1,0%
	CES >0.75	5,6%
Total général		100,0%

Source : enquête de terrain, 2014

### c. La voirie

Pour être constructible, toute parcelle doit être accessible avec une voie qui la relie à un réseau viaire public ou privé. Les voies d'accès individuel doivent avoir des caractéristiques pouvant satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le tableau ci-après montre que dans la plupart des cas, les productions foncières et immobilières des membres de la diaspora camerounaise donnent sur des voies normales, supérieures à 6 mètres.

**Tableau 53: Les productions foncières et immobilières en rapport avec l'accessibilité**

<b>Pays</b>	<b>Voirie</b>	<b>Pourcentage</b>
Allemagne 4,0%	Autres	0,3%
	Voies normales	3,7%
Autres pays 45,2%	Autres	1,0%
	Voies normales	40,5%
	Voies précaires	3,7%
Belgique 3,7%	Voies normales	3,3%
	Voies précaires	0,3%
Canada	Voies normales	<b>2,3%</b>
Espagne 2,7%	Voies normales	2,3%
	Voies précaires	0,3%
France 28,6%	Autres	1,7%
	Voies normales	0,3%
	Voies normales	25,9%
	Voies précaires	0,7%
Italie	Voies normales	<b>3,7%</b>
Suisse	Voies normales	<b>5,0%</b>
USA	Voies normales	<b>5,0%</b>
<b>Total général</b>		<b>100,0%</b>

Source : enquête de terrain, 2014

#### *d. Les réseaux*

La desserte d'un lopin de terre s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.). L'accès aux services de confort de l'habitat tel l'eau, l'électricité reste toutefois un élément déterminant à la mise en œuvre de la typologie. En dehors des structures non encore achevées, toutes les autres sont approvisionnées en eau et électricité. Dans 8 % de cas, l'approvisionnement en eau est assuré par le château d'eau. Il s'agit des structures implantées dans les quartiers tels que Nkoabang, Odza ou encore sur la route de Mfou où le réseau d'adduction d'eau potable n'est pas encore une réalité.

#### **5.3.2.2. Les critères de qualité**

Entre autres fonctions de l'habitat, on note la fonction de protection contre les facteurs climatiques. Toutefois, les facteurs climatiques, dont l'ensoleillement, ne sont généralement pas pris en compte dans la disposition et l'orientation générale de l'habitat. Est spécifiquement appréciée, la possibilité de se loger et de survivre dans un contexte de forte pression démographique et de spéculation foncière et immobilière. L'habitat produit par les migrants offre un niveau suffisant d'équipements et d'infrastructures.

Les productions immobilières présentent des caractéristiques qui montrent que leurs propriétaires ont mis des moyens importants dans la construction. Le tableau ci-dessous met en évidence les caractéristiques des logements construits par les migrants.

**Tableau 54 : Répartition des logements des migrants selon certaines caractéristiques.**

Caractéristiques des logements	Pourcentage
Typologie du logement	
Autres	5,4
Maison isolée (individuel)	41,2
Villa moderne	10,3
Immeuble à appartement (collectif)	7,30
Maison à plusieurs logements (collectif)	35,8
<b>Total général</b>	<b>100,0%</b>

Matériaux du mur	
Béton parpaings	100,0
Pierres taillées	0,00
Terre/brique simple	0,00
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
Matériaux du sol	
Ciment	19,79
Carreaux	58,33
Terre	21,88
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
Matériaux du toit	
Ciment	0,00
Tôle	62,5
Tuile	37,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
Profil de la toiture	
Une pente	24,4
Deux pentes	36,9
Trois pentes	2,6
Quatre pentes	24,8
Autres	11,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

*Source: enquêtes de terrain, 2014.*

La typologie de l'habitat produit par les migrants met en évidence la prédominance des maisons à plusieurs logements et des immeubles à appartements. Les villas modernes sont en nombre réduit. Cette prédominance des structures à plusieurs logements et appartements traduit le fait que les productions sont faites beaucoup plus dans l'optique de la recherche des revenus additionnels.

Pour ce qui est des matériaux du mur, on note une forte utilisation des matériaux déjà industriellement maîtrisés, des agglomérés de béton (parpaings de ciment) notamment. Les

techniques de construction y sont beaucoup plus élaborées et les investissements importants. Les pierres taillées n'ont été que faiblement utilisées, notamment dans la construction des barrières et des ouvrages d'assainissement.

Dans l'ensemble, les sols des unités d'habitation sont revêtus de carreaux (58,33%). Les sols non encore revêtus (en terre et en ciment) sont ceux des structures inachevées.

Le profil des toitures est marqué par une prédominance des structures à plus d'une pente. La tôle garde une suprématie sans égal avec près de 62,5 %. Les tuiles sont également utilisées (37,5 %), mais le plus souvent sur les maisons isolées et les villas modernes.

Ces caractéristiques montrent que certaines formes de mobilité spatiale infléchissent l'usage de l'espace ou se traduisent par de nouveaux rapports à l'espace et au temps. On peut se demander notamment dans quelle mesure ces transformations sont susceptibles d'engendrer des divergences de temporalités, de nouvelles formes de disparités entre groupes sociaux, porteuses de risques de fragmentation et d'éclatement social pour la ville. La qualité de cette production traduit le dynamisme diasporique des migrants camerounais dans la capitale politique camerounaise, et participe à sa protection sociale après son retour au pays.

On note une verticalisation de l'habitat. En général, les constructions se sont faites en hauteur (R + 1 à R + 3). Dans l'acceptation sociale, la hauteur est proportionnelle à la réussite.

Bien plus, si on s'en tient à l'indice d'occupation des logements, indice déterminé par la sur ou la sous occupation des logements, on se rend compte que les productions résidentielles de type villa moderne ne sont pas toujours occupées, ce qui montre que les propriétaires attendent le retour pour aménager et intégrer leurs logements.

Cette caractérisation permet de mieux appréhender l'acteur migrant et de mieux cerner ses logiques d'action. Toutefois, il convient d'examiner la dynamique de cette production entre 1990 et 2010.

#### **5.4. DYNAMIQUE DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS ENTRE 1990 ET 2010**

La dynamique foncière constitue un observatoire des « régimes urbains<sup>79</sup> », ainsi que des interactions et modes de relation entre acteurs publics et acteurs privés. Entre 1990 et 2010,

---

<sup>79</sup> Stone, C., (1989), *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, University Press of Kansas, Lawrence.

l'acteur diaspora a fait une production assez modeste comme il a été démontré plus haut. Les enquêtes de terrain montrent que dans l'ensemble, en 1990, l'acteur diaspora était détenteur d'environ 39 157 m<sup>2</sup> dans la ville de Yaoundé, soit près de quatre hectares.

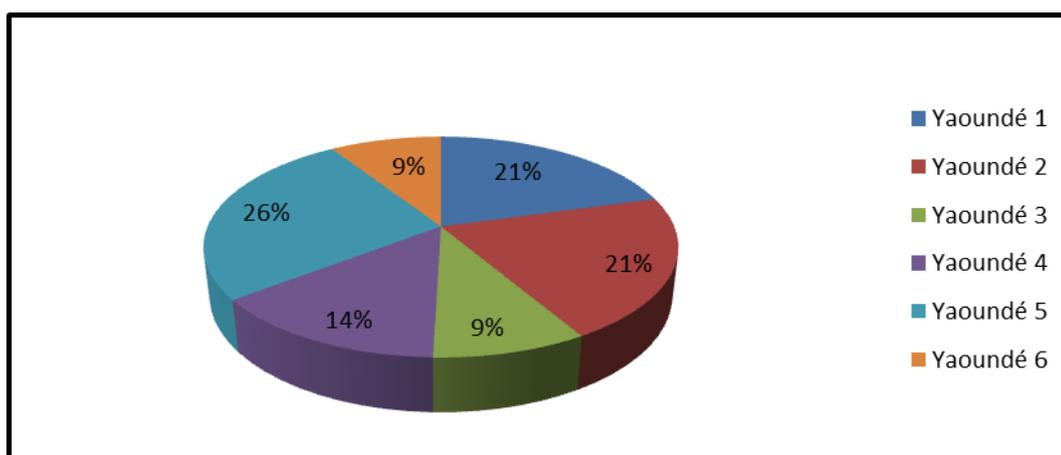
**Tableau 55 : Superficie des productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 1990 et en 2010**

Arrondissement	Superficie (en m <sup>2</sup> ) en 1990	Superficie (en m <sup>2</sup> ) en 2010
Yaoundé 1	8 081,7327	4 280,9313
Yaoundé 2	8 187,646	4 851,1069
Yaoundé 3	3 482,2817	3 328,8552
Yaoundé 4	5 511,9584	10 839,7119
Yaoundé 5	10 338,6707	2 924,7673
Yaoundé 6	3 554,3361	3 201,348
Yaoundé 7	-	3 035,7324
<b>Total</b>	<b>39 156,6256</b>	<b>32 462,453</b>

Source : Base de données SIG CUY et enquête de terrain, 2014

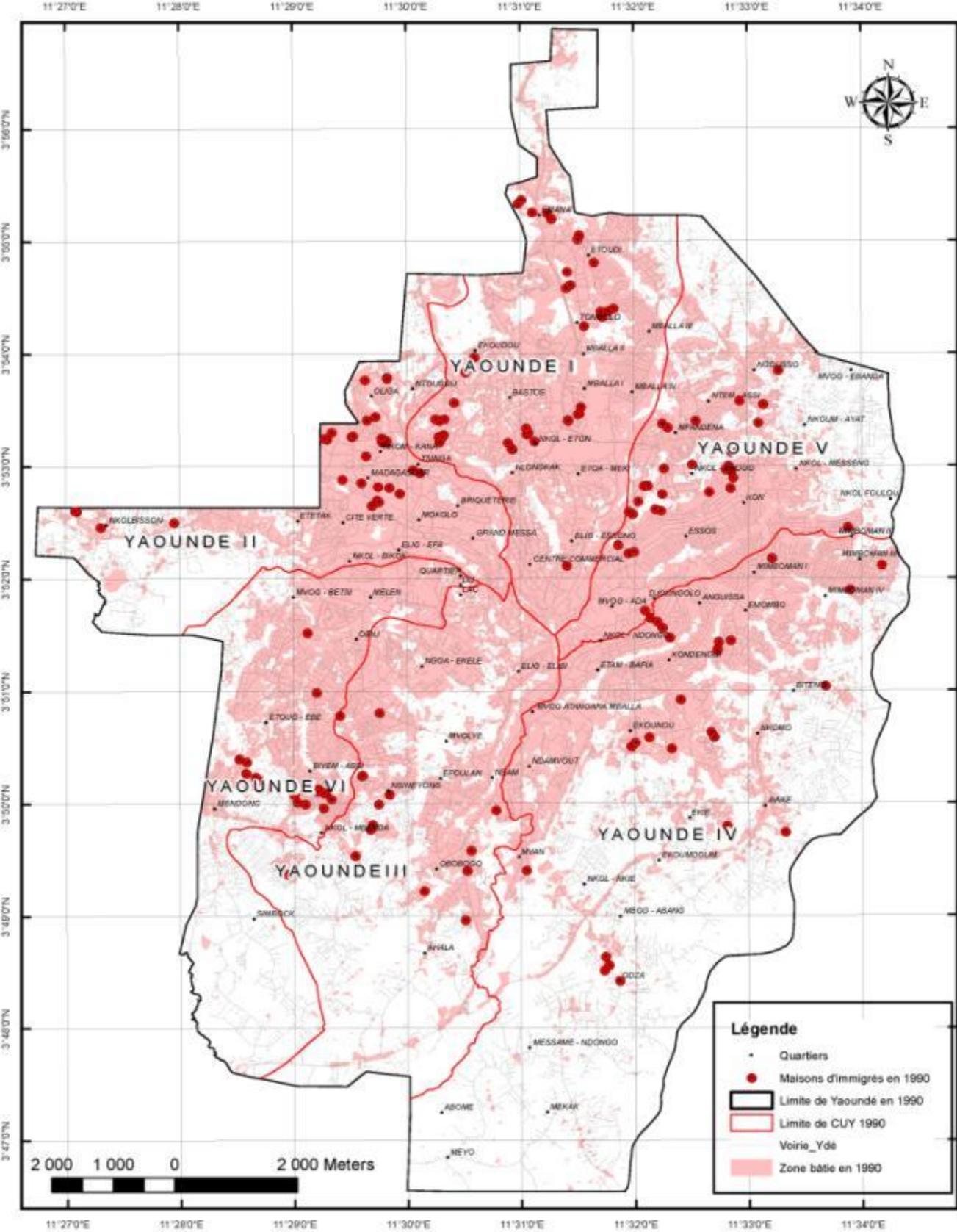
Cette production était inégalement répartie dans la ville de Yaoundé en 1990. (cf. tableau 51 et figure 17). La répartition dans les arrondissements montre que les arrondissements de Yaoundé 3 et 6 étaient moins nantis contrairement aux arrondissements de Yaoundé 1, 2, 4 et 5.

**Figure 25 : Répartition géographique des investissements immobiliers en fonction de la superficie en 1990**



Source : Base de données SIG, CUY et enquête de terrain, 2014

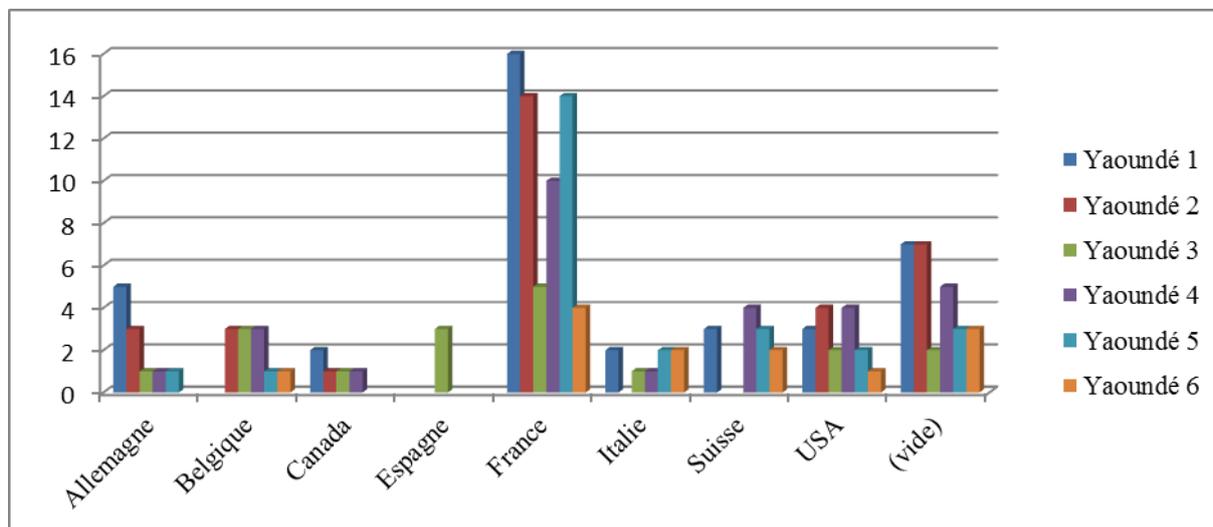
**Carte 16: Les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 1990**



Source : Base de données SIG, CUY et enquêtes de terrain, 2014

La répartition par pays montre que la France était jusqu'alors le pays d'accueil qui a offert les meilleures possibilités d'intégration des migrants dans la ville de Yaoundé par les productions foncières et immobilières.

**Figure 26 : Les investissements des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé par pays d'accueil en 1990**



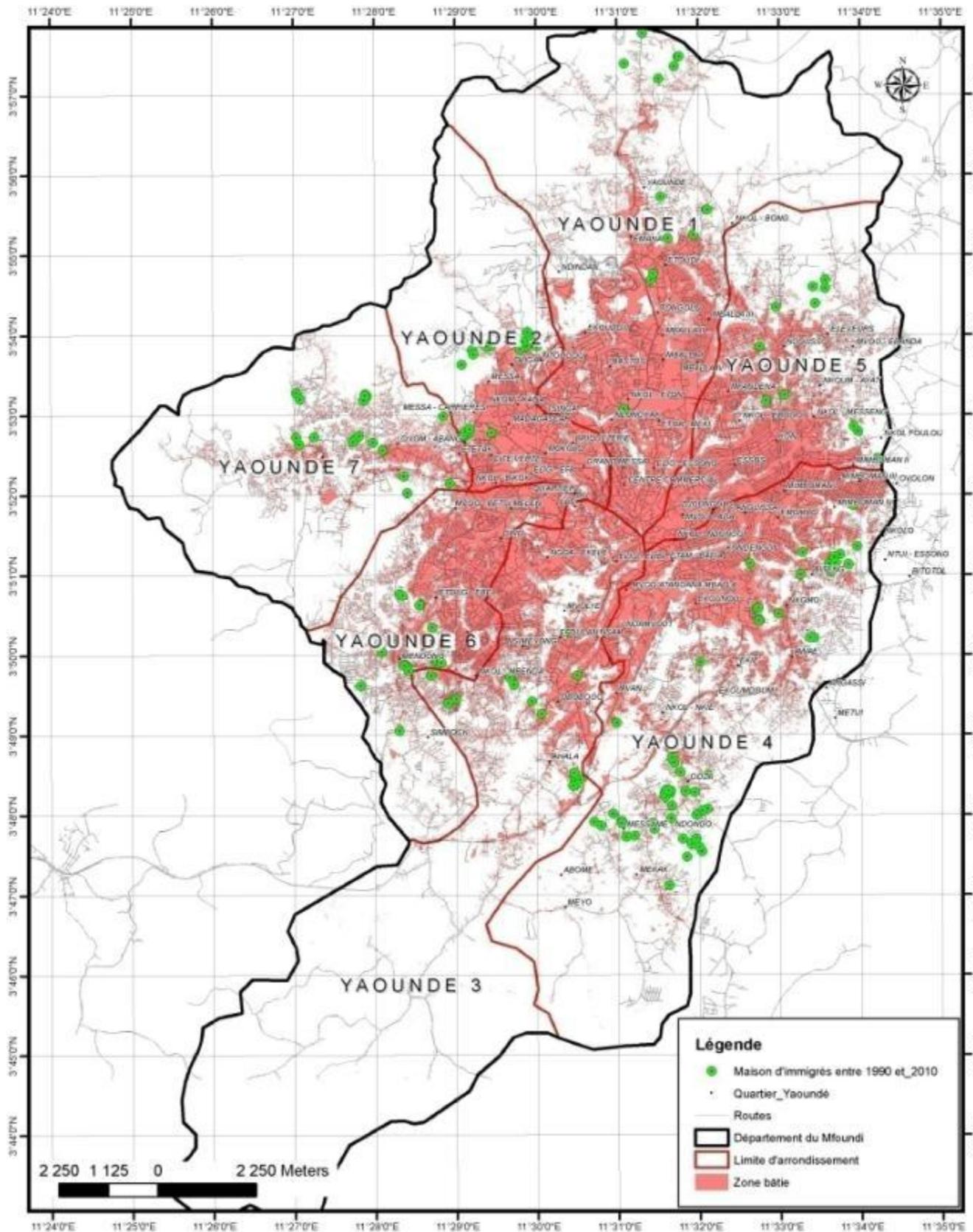
Source : Base de données SIG, CUY et enquête de terrain, 2014

La lecture de cette figure suggère clairement que les pays européens, les Etats Unis et le Canada, ainsi que quelques pays africains dans lesquels sont implantés les migrants internationaux camerounais offraient de meilleures possibilités d'intégration.

En 2010, on constate que les productions sont restées stables. En effet, les enquêtes de terrain montrent que de 39 156,6256 m<sup>2</sup>, on est passé à 32 462,453 m<sup>2</sup>.

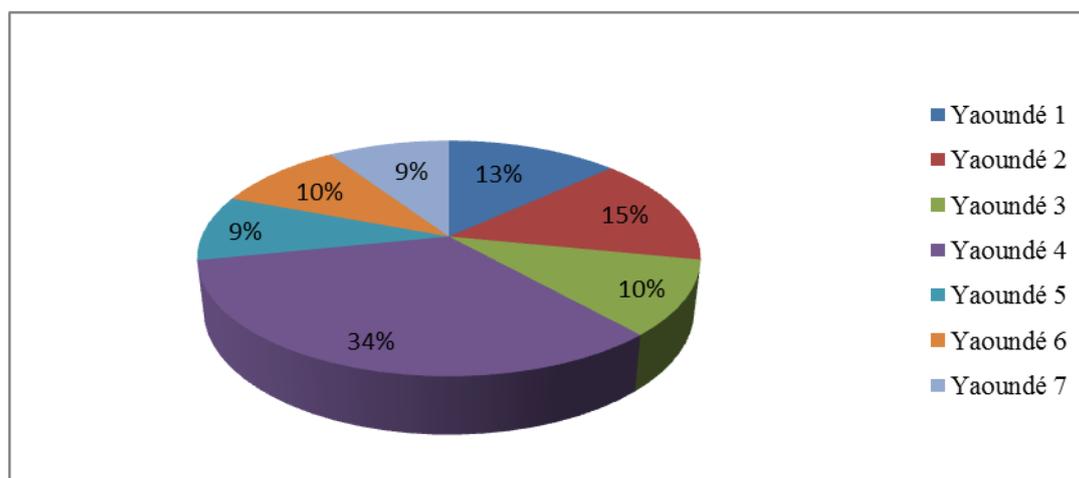
La répartition géographique dans la ville de Yaoundé est toujours très inégale comme en 1990. Toutefois, avec les nombreuses mutations du périmètre urbain et de ses enjeux, les investissements se sont également orientés vers d'autres arrondissements. C'est ainsi que l'arrondissement de Yaoundé 4 enregistre en termes de superficie les plus importants investissements.

**Carte 17: Les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé en 2010**



Source : Base de données SIG, CUY et enquête de terrain, 2014

**Figure 27 : Répartition géographique des investissements immobiliers en fonction de la superficie en 2010**



Source : Base de données SIG, CUY et enquête de terrain, 2014

La carte 17 ci-dessus montre non seulement cette inégale répartition, mais aussi le choix des quartiers périphériques comme nouveau secteur d'investissement immobilier.

Si on s'en tient aux pays d'accueil des migrants, on constate que la France est le pays d'accueil ayant favorisé la plupart de ces investissements.

En effet, les relations migratoires franco-camerounaises ont toujours été particulièrement denses. Le Cameroun occupe la 7<sup>e</sup> place parmi les pays émettant les flux migratoires en direction de la France et à la 1<sup>ère</sup> place des pays d'Afrique au Sud du Sahara connaissant une émigration vers la France. La coopération bilatérale entre les deux pays peut expliquer cette situation. En effet, les relations entre les deux pays datent d'avant les indépendances et se sont d'ailleurs intensifiées. Par ailleurs, cette coopération est marquée par l'existence de nombreux accords de coopération dont certains qui ont été signés depuis 1974, sont toujours en vigueur.

Dans le cadre de certains de ces accords de coopération, le Cameroun et la France ont normé les déplacements de leurs ressortissants dans leurs pays respectifs. C'est ainsi que la convention relative à la circulation des personnes a été actée en 1976<sup>80</sup> par les gouvernements des deux pays. Dans le même ordre d'idées, un autre accord a été signé en 1991 (accord du 27 mai 1991, dit accord de Yaoundé)<sup>81</sup>. Ce dernier consacre la suppression réciproque de l'obligation de visa de sortie et de retour.

<sup>80</sup> Accord du 26 juin 1976

<sup>81</sup> Publié par le décret n°91-6775 du 7 août 1991

Dans ce domaine, et spécifiquement en ce qui concerne la circulation et le séjour des personnes, c'est surtout la convention signée le 24 janvier 1994 à Yaoundé qui régit les relations migratoires entre le Cameroun et la France<sup>82</sup>. Cette convention a abrogé l'accord du 26 juin 1976. Elle poursuivait l'objectif d'étendre les avantages du régime commun de circulation issu de la mise en œuvre de l'accord de Schengen aux Camerounais (Schneider 2010). Dans cet accord, il est fait mention d'une part des conditions de transit (n'excédant pas cinq jours), et d'autre part des conditions d'octroi du visa de court séjour qui ne devrait pas excéder trois mois. Parmi ces conditions, on note l'obligation de disposer des moyens de subsistance suffisants.

Cet accord est fait de nombreuses dispositions, dont certaines énoncent les conditions d'octroi de visa. En ce qui concerne le visa long séjour (de plus de trois mois), il est fait mention dans cet accord de :

- L'obligation de justification de moyens de subsistance suffisants pour les ressortissants désireux de pratiquer une activité lucrative (article 6) ;
- L'obligation de possession d'un certificat médical et d'un certificat de travail visé par les autorités compétentes, pour les ressortissants désireux de pratiquer une activité salariée (article 4) ;
- L'obligation de production d'une attestation de préinscription ou d'inscription délivrée par l'établissement d'enseignement supérieur concerné et d'un justificatif de moyens de subsistance suffisant et d'hébergement pour les étudiants.

Par ailleurs, l'annexe 2 de cet accord met en lumière les documents et justificatifs des moyens qui garantissent les conditions de séjour. Les dispositions de l'article 12 favorisent l'obtention du titre de séjour de dix ans, renouvelable de plein droit. En France, ce titre de séjour correspond à la carte de résident. Le titre de séjour ainsi évoqué est subordonné à la résidence régulière et continue sur le territoire de l'autre Etat.

La convention signée le 24 janvier 1994 à Yaoundé, et ses annexes convoquent un ensemble de mesures sur la circulation des membres des équipages des navires et aéronefs, le regroupement familial (article 9 et annexe IV), le rapatriement (annexe I) et les évacuations sanitaires d'urgence (annexe III). Cet accord couvre une période de validité de 5 ans, renouvelable par tacite reconduction. L'accord de 1994 fait appliquer aux camerounais le droit commun des entrées et des séjours sur le territoire français, tel qu'il résulte des accords

---

<sup>82</sup> Convention publiée par le décret n°96-1033 du 25 novembre 1996.

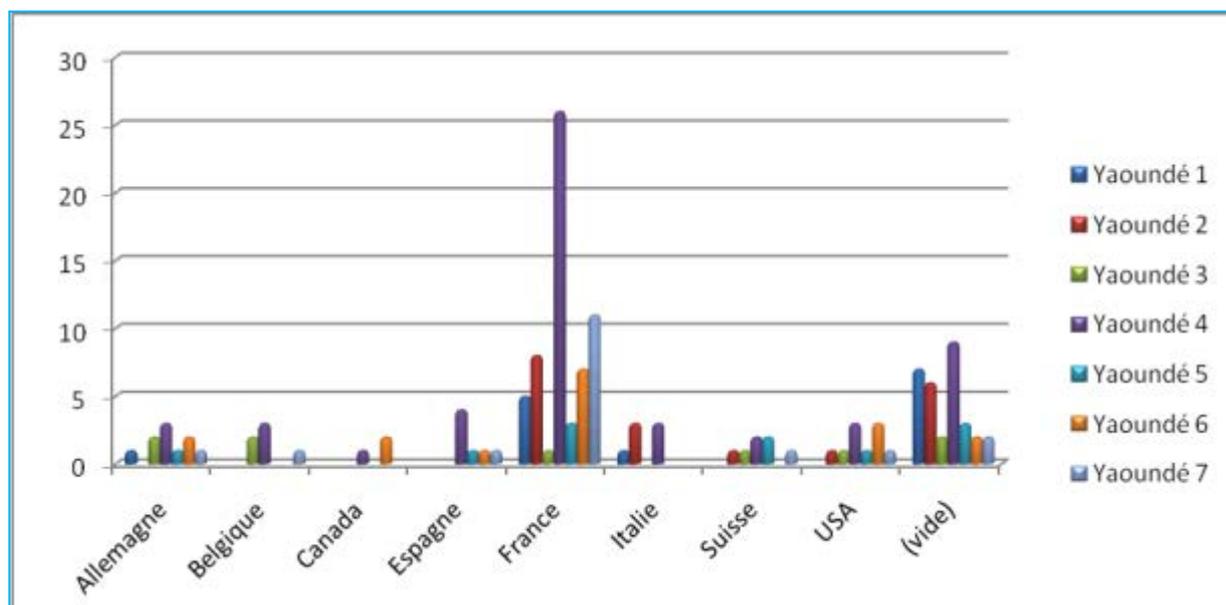
de Schengen. Tous les accords conclus à la même période traitent des conditions matérielles et juridiques d'entrée dans chaque pays, y compris celui entre le Cameroun et la France.

Il convient tout de même de relever que la conception globale de l'immigration en rapport avec le développement ne rentre dans aucune disposition des accords existants. En général, les accords de gestion concertée des flux migratoires entre deux pays sont assis sur les trois piliers fondamentaux. Il en est de même pour l'accord signé le 21 mai 2009 à Yaoundé. Cet accord repose sur les piliers ci-après :

- La revue et l'aménagement du cadre d'immigration légale, de façon à favoriser les migrations de types professionnelles temporaires ou circulaires, et à réduire la fuite des cerveaux ;
- La lutte contre l'immigration illégale et la réadmission ;
- La mise en œuvre des projets de développement solidaire. Ces derniers sont susceptibles de mobiliser les ressources et les compétences des migrants camerounais et les mettre au profit du développement de leur pays d'origine.

En dehors de la France, entre 1990 et 2010, les investissements immobiliers des camerounais de la diaspora proviennent de plusieurs autres pays, dont l'Allemagne, la Suisse, les USA, le Canada, l'Espagne, l'Italie, ...

**Figure 28 : Les investissements des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé par pays d'accueil en 2010**



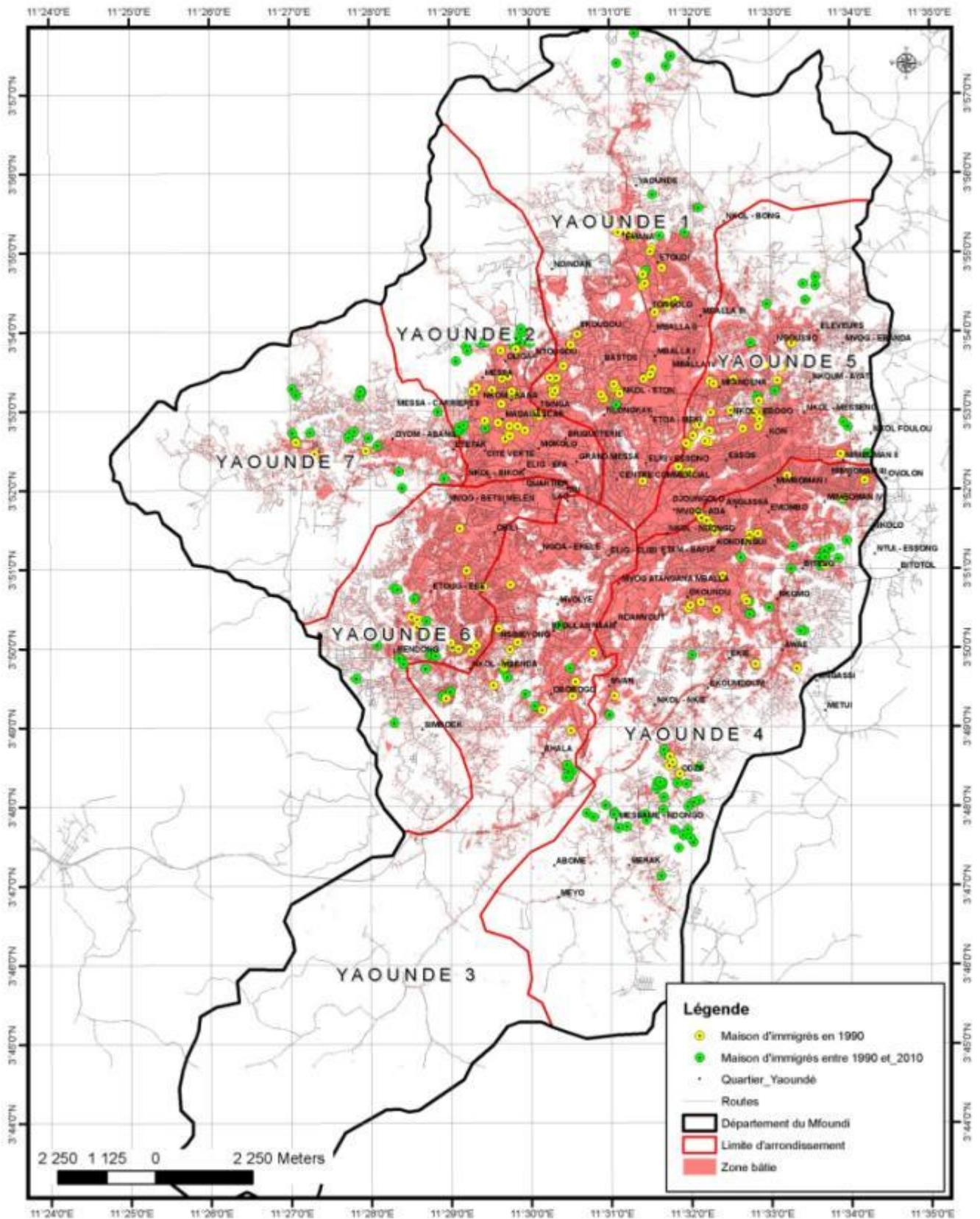
Source : Base de données SIG, CUY et enquête de terrain, 2014

---

Il apparaît ainsi une tendance à la diversification des flux migratoires. En effet, en dehors de la France, on constate que les investissements en provenance d'autres pays vont plutôt grandissants, preuve que le schéma traditionnel des migrations internationales camerounaises a beaucoup évolué. En effet, les bouleversements socio-économiques qui ont affecté les sociétés africaines, et ce depuis le début des années 1990 ont engendré de nouveaux flux migratoires vers les pays asiatiques et bien d'autres.

La carte ci-après montre la répartition spatiale de la production de l'habitat suivant leur évolution entre 1990 et 2010 dans la ville de Yaoundé.

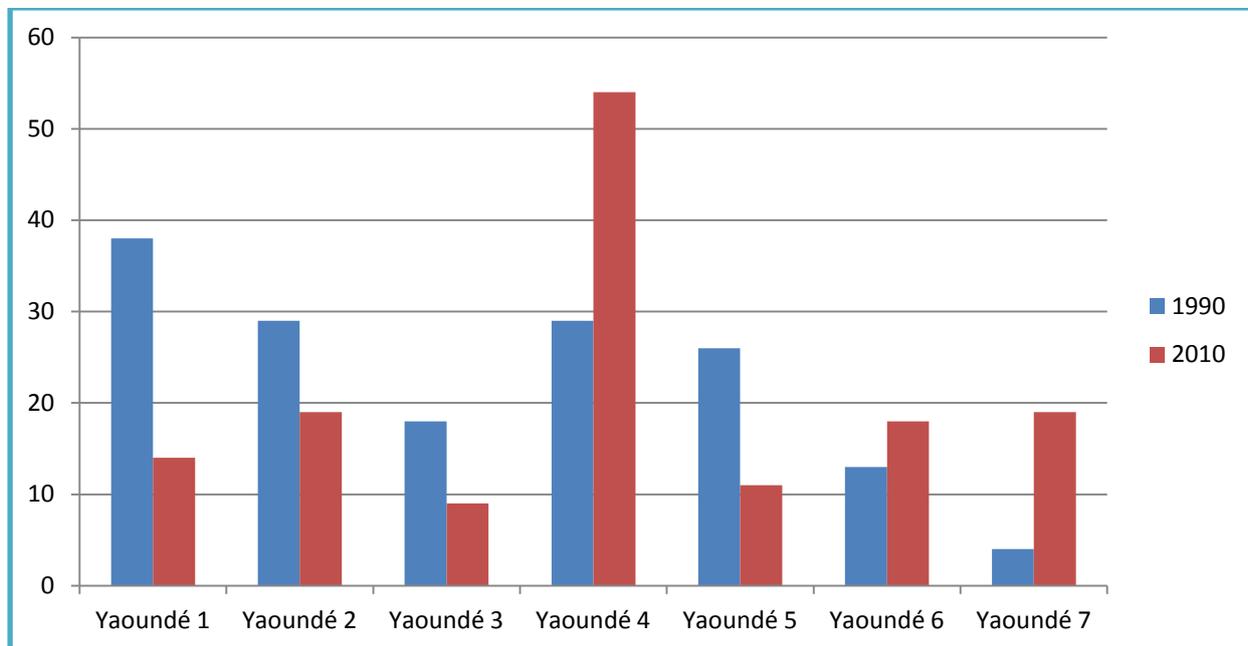
Carte 18: Répartition spatiale des productions suivant leur évolution entre 1990 et 2010



Source : Base de données SIG, CUY et enquêtes de terrain, 2014

Entre 1990 et 2010, ces investissements n'ont pas augmenté de manière significative dans l'espace urbain de Yaoundé.

**Figure 29 : Evolution des productions foncières et immobilières entre 1990 et 2010 des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé**

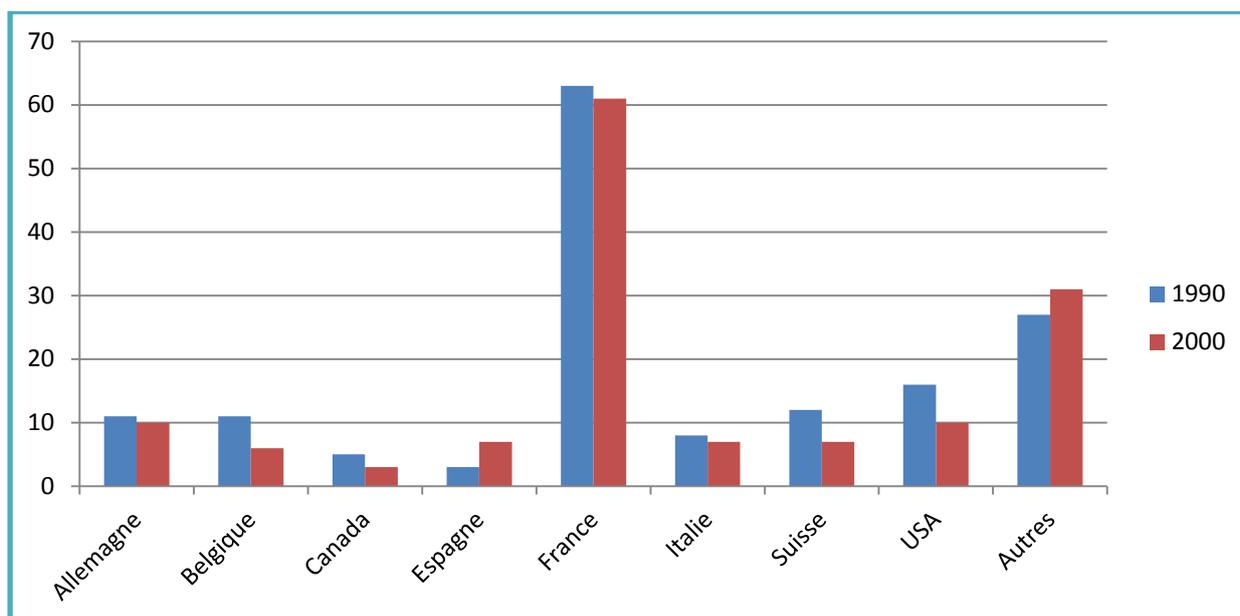


*Source : enquête de terrain, 2014*

A la lecture de ces figures, on constate qu'entre 1990 et 2010, en dehors des arrondissements de Yaoundé 4, 6 et 7, les productions ont plutôt régressées dans les arrondissements de Yaoundé 1<sup>er</sup>, 2, 3 et 5.

Il est vrai que l'arrondissement de Yaoundé 7 est de création récente, mais concentre un nombre important de production. On constate également qu'en l'espace de 20 ans, l'arrondissement de Yaoundé 4 a connu le plus grand nombre de production.

**Figure 30 : Evolution des productions foncières et immobilières selon les pays, entre 1990 et 2010**



Source : enquête de terrain, 2014

Les données par pays montrent que seules les productions des camerounais des pays autres que ceux d'Europe, USA ont connu une nette évolution entre 1990 et 2010. Cette tendance traduit une fois de plus la diversification des flux migratoires camerounais vers l'étranger. En dehors des destinations traditionnelles, on dénombre les migrants camerounais investisseurs immobiliers en Turquie, Thaïlande, Chine, Japon, Indonésie, Emirats Arabes Unis, etc. Ces nouvelles destinations pourraient ainsi faire l'objet de promotion en cas d'orientation des flux migratoires externes des camerounais.

On rentre de fait dans le registre de l'utilité des transferts, l'affectation des transferts de fonds. Le rapport de l'étude coordonnée par le Comité Français pour la Solidarité Internationale (CFSI)<sup>83</sup> distingue deux classes d'affectation des transferts, dont une affectation sociale et une affectation économique.

- Dans le registre de l'utilisation sociale des transferts, on note les réalisations d'investissements collectifs qui sont financées par les associations de ressortissants, ainsi que les transferts de soutien à la famille. Dans leur rapport, les auteurs pensent que les transferts sont utilisés aussi bien pour la consommation que pour la couverture des dépenses de santé. Ces transferts interviennent tout aussi comme un type

<sup>83</sup> CFSI, 2003. Migration et phénomènes migratoires. Flux financiers, mobilisation de l'épargne et investissement local, étude réalisée avec le Forum des Organisation de Solidarité Internationale Issues de l'Immigration (FORIM), le Groupe de Recherche et d'Echanges Technologiques (GRET) et FINANSOL

d'assurance permettant aux familles de faire face aux incertitudes et à la précarité de l'environnement économique des familles restées dans les pays d'origine. La finalité sociale des transferts implique que ces derniers sont improductifs, du moins sur le plan de la création des richesses. Toutefois, ces transferts valent tout leur pesant d'or quant à la réduction de la pauvreté, l'aménagement du territoire, l'accès aux services sociaux de base. Il s'agit donc des affectations à valoriser.

- La deuxième catégorie des affectations des transferts rentre dans le registre de l'utilisation économique. Dans cette rubrique, les transferts ont comme finalité la création d'activités économiques. Il en est de même des investissements dans la construction et/ou la réhabilitation d'un logement dans le pays d'origine.

Les investissements immobiliers des camerounais de l'étranger rentrent dans cette deuxième catégorie. La présentation des pratiques de production entre nos dates de référence et par pays met en exergue non seulement le rôle des migrants dans la sphère de développement économique des pays de départ, les différentes contraintes qui font obstacle à la valorisation tant économique que sociale de leurs transferts, mais aussi le lien qu'il y a entre certains types de mobilités et les productions résidentielles.

Les transferts de fonds des migrants au profit de leurs pays d'origine, ainsi que leur impact sur le développement, suscitent un intérêt croissant, comme en témoigne la multiplication des études et des colloques consacrés à ce thème au cours de ces toutes dernières années. Il s'agissait dans cette partie de comprendre le lien qu'il y a entre certains types de mobilités et les productions résidentielles. Dans cette perspective, l'évolution de la production foncière et immobilière des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé montre que entre 1990 et 2010, les migrants des pays de destination traditionnelle n'ont pas eu une production significative. On note en revanche que les investissements immobiliers des camerounais des pays asiatiques ont beaucoup évolué. Ces productions immobilières assurent des fonctions dont il ne faut sous-estimer ni la valeur symbolique, ni les retombées économiques<sup>84</sup>.

Quelles sont les logiques qui ont présidé ces différents investissements ?

---

<sup>84</sup> Gildas Simon, directeur de recherche "migrations internationales" Cnrs, Géodynamique des migrations internationales dans le monde, 1995. Les justifications suivantes sont détaillées p.209/210

## 5.5. LES PRODUCTIONS AUX LOGIQUES DIVERSIFIÉES ET COMPLÉMENTAIRES

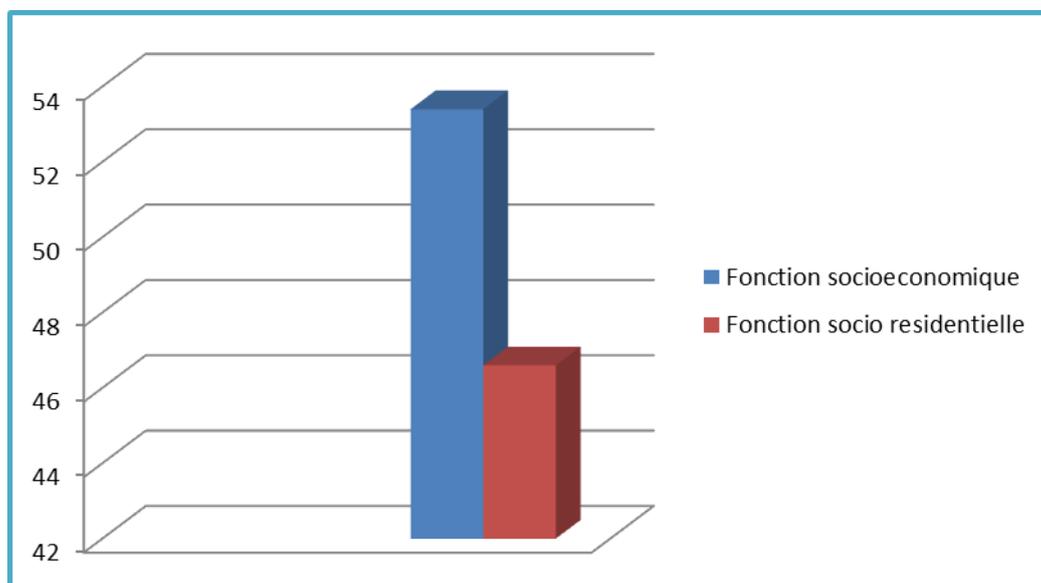
Les interventions étatiques dans le domaine de la production résidentielle sont guidées par la logique de l'habitat pour le plus grand nombre, ce qui n'est pas le cas pour les autres acteurs.

Une fois le processus d'acquisition foncière achevé, certains migrants y construisent des maisons. Les objectifs que visent les migrants à travers ces constructions sont divers. Ils méritent un examen minutieux. Mais avant, il est intéressant de s'appesantir sur les fonctions de ces productions.

### 5.5.1. Les fonctions des productions immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé

La figure ci-après met en évidence deux principales fonctions des productions immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé. Il s'agit des fonctions socio résidentielle et socioéconomique.

**Figure 31 : Fonctions de l'habitat produit par les migrants dans la ville de Yaoundé**



Source : enquête de terrain, 2014

#### 5.5.1.1. La fonction socioéconomique

A l'analyse, les migrants internationaux camerounais produisent beaucoup plus des unités à fonction locative (53,4%). Ceci se vérifie par la prédominance des structures collectives (maisons à plusieurs logements, immeubles à appartements). Certains ont construit jusqu'à deux unités de ce type dans la ville. Par l'épargne/revenu qu'elle génère, le mode

d'exploitation économique, avec la mise en location ou la mise en place des activités génératrices de revenus, est un aspect important pris en compte dès l'étape de conception du projet de construction. On note dans ce registre une faible proportion d'unités à vocation commerciale : centre commercial, un complexe scolaire à plusieurs cycles (maternelle, primaire et secondaire), structure d'hébergement, etc. Cette fonction socioéconomique a un but lucratif et contribue à la constitution de l'épargne des migrants.

### 5.5.1.2. La fonction socio résidentielle

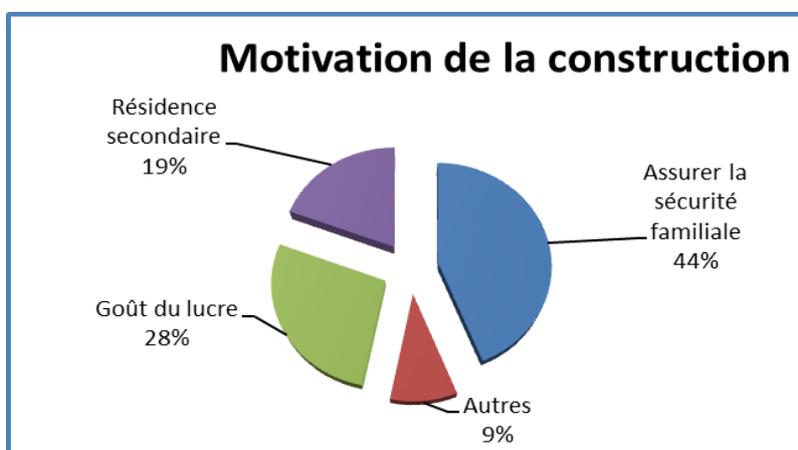
Les unités à fonction d'habitation (46,6 %) sont occupées par les membres de la famille (cousin, neveu, et parfois les parents) qui en assurent l'entretien. Ces dernières ont été conçues selon le modèle occidental et l'architecture est imposante. Ceci permet de conclure que les migrants sont des agents du développement car ils participent à l'économie dans la ville, ils effectuent des transferts monétaires, ils jouent parfois un rôle fondamental comme chefs de famille des foyers transnationaux.

### 5.5.2. Les différentes logiques de production

Les investissements immobiliers constituent un moyen d'enrichissement individuel. Après la consommation personnelle dans le pays d'accueil, qui du reste est limitée aux stricts besoins incompressibles et aux envois à la famille, une partie de l'argent de la diaspora camerounaise sert à la construction des maisons.

Plusieurs logiques ont guidé les productions foncières et immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé. On peut les regrouper en logiques psychologiques, logiques civiques et logiques économiques, mais dans l'ensemble, les stratégies d'investissement combinent à la fois des logiques familiales et symboliques.

**Figure 32 : Les motivations de la production foncière et immobilière de la diaspora**



Source : enquête de terrain, 2014

### 5.5.2.1. Les logiques sociales et symboliques

Parmi les logiques sociales et symboliques, on distingue :

➤ *Avoir un chez soi*

Le besoin d'avoir un chez soi au terme de la migration est une raison poussant certains migrants à acquérir une parcelle et à la construire. En effet, certains de ces migrants n'ambitionnent pas de se fixer dans les pays d'émigration et ont l'intention de revenir au pays à la fin de leur période d'activité. D'ailleurs, dans la ville de Yaoundé, cet attachement au terroir n'est pas seulement l'apanage des émigrés itinérants comme les commerçants, mais également il est partagé par les émigrés résidents à l'étranger et ayant un emploi plus ou moins fixe. Ces derniers, lorsqu'ils seront admis à faire valoir leurs droits à la retraite, reviendront vivre au pays où leurs pensions converties en monnaie locale leur permettra de mener une vie très décente. Pour l'acteur migrant, avoir un « chez soi » joue un rôle symbolique et pratique dans la mesure où être propriétaire d'une maison permet de se loger ou même de loger sa famille.

Pour Y. Bernard (1998), le « chez soi » permet d'exprimer une interrelation entre un lieu et une identité ; il retranscrit ainsi le processus d'appropriation d'un espace, tout comme un territoire, afin d'en faire son bien, par un individu. Pour cet auteur, il existe plusieurs approches qui permettent de comprendre la signification de la production du «chez soi» :

- La première est une approche « éthologiste » : l'appropriation et le contrôle d'un espace par l'homme entraîne la naissance d'un chez-soi ; cet espace approprié constitue ensuite la base à partir de laquelle vont se mettre en place des mécanismes de régulation des interactions territorialisées avec d'autres acteurs. Ce mécanisme d'appropriation est à l'origine de la constitution d'un espace privatif : celui-ci naît d'un besoin d'établir une séparation spatiale radicale d'avec des voisins, appuyée sur le principe de propriété. Toutefois, l'espace privé, en plus de sa fonction de fermeture, assure également la fonction de régulation des relations avec l'environnement immédiat. C'est également le cas chez les migrants camerounais dans la production immobilière dans la ville de Yaoundé ;
- La seconde est une approche psychologique du chez-soi : Cooper (1974) soutient dans cette approche que le chez-soi est le prolongement et le renforcement de l'identité. De la sorte, l'appropriation du logement se fait au moyen de sa personnalisation, même s'il va être perçu comme un miroir dans lequel se reconnaîtra celui qui y loge. Sur le

plan juridique, l'appropriation d'un lieu se matérialise par un titre de propriété. Or cette appropriation ne signifie pas forcément y avoir un droit de propriété, car il faut d'abord y apposer son empreinte, c'est-à-dire mettre en valeur. La constitution d'un chez-soi participe des stratégies de distinction sociale par le logement, afin de montrer son appartenance à un groupe social particulier (Appleyard, 1979 ; Duncan, 1981). Les migrants internationaux camerounais n'échappent pas à cette observation dans le cadre de leurs productions immobilières dans la ville de Yaoundé.

- La dernière approche développée par Y. Bernard (1998) est l'approche phénoménologique qui consiste à mettre en relief les relations que les êtres vivants entretiennent avec leur environnement social et matériel.

Ces différentes approches permettent de comprendre que les migrants camerounais ont produit l'habitat en ayant à l'esprit l'appropriation et le contrôle de l'espace, le renforcement de l'identité, et donc l'expression de l'appartenance au groupe des migrants et enfin l'affermissement des relations avec leur environnement tant social que matériel.

➤ *Répondre aux exigences de la société*

En ce qui concerne les productions foncières et immobilières, elles ont été réalisées dans un premier temps pour répondre aux exigences de la société. Dans certaines sociétés telles que celles de l'Ouest Cameroun, la production d'un habitat permet d'affirmer sa qualité d'homme. Il s'agit également d'un élément de réussite sociale qui permet de valider son intégration dans son pays d'accueil.

➤ *L'investissement immobilier : au-delà de la construction et du marquage du territoire*

Il y a dès le départ une stratégie d'anticipation. Investir c'est réserver les ressources financières à la production future, que ce soit une production de biens ou de ressources financières, plutôt qu'à la consommation présente. L'investissement immobilier, au-delà de la construction de la maison, est aussi un ensemble de marquages effectué par les émigrés matérialisant ainsi leur ancrage dans l'espace. L'investissement est primordial dans le processus d'appropriation spatiale de l'émigré qui fixe ou se fixe dans un espace d'où il n'est pas spécialement originaire (la ville), ni réellement résidents, passant la plus grande partie du temps à l'étranger.

➤ *L'investissement immobilier comme moyen de sécurisation de l'argent gagné dans l'émigration*

Le choix d'investir dans l'immobilier obéit à la logique de sécurisation des ressources engrangées dans la migration. Par ailleurs, il est essentiel de choisir le mode de sécurisation. Le mode de sécurisation choisi l'est donc en fonction de son caractère à la limite inaltérable. Le langage populaire dit souvent « *on ne nourrit pas la terre, ni la maison* », autrement dit, une parcelle ou une maison peuvent résister longtemps à l'usure du temps, contrairement à d'autres ressources.

Dans l'ensemble, les investissements immobiliers des migrants dans la ville de Yaoundé, vus sous la logique psychologique sont purement ostentatoire et non lucratif. Il s'agit des investissements ayant une double valeur symbolique, en ce sens qu'ils permettent simplement d'affirmer la réussite de la migration. Ils s'appréhendent aussi par le style de construction qui modifie l'habitat local ou par la superficie des parcelles. Ces logiques sociales et symboliques ne sont pas les seules à guider les productions foncières et immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé.

#### **5.5.2.2. Les logiques civiques**

Les productions résidentielles des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé sont également guidées par des logiques civiques. En effet, 26,0% des migrants rencontrés évoquent des motivations d'ordre civiques. Les discours des pouvoirs publics depuis quelques années insistent sur la participation et la contribution des migrants au développement de l'économie nationale. C'est d'ailleurs pour répondre à cet appel et fort des difficultés rencontrées qu'un Camerounais de la diaspora a lancé en décembre 2012 un programme dénommé « *Un pied à terre au Cameroun pour la Diaspora* ». Il s'agit d'un programme immobilier s'adressant aux camerounais de l'étranger visant à promouvoir la réalisation de leurs projets immobiliers avec des facilités (financement, recherche de bien, authentification de propriétés, démarches administratives, intermédiations...) et des garanties (Assurance Responsabilité Civile Exploitation, Contrat de mandataire, Garantie) afin de se prémunir contre les soucis (litiges) récurrents et entraver les obstacles. Cette logique semble complémentaire aux logiques sociales et symboliques.

Les logiques qui sous-tendent les actions des divers acteurs constituent aussi un critère permettant de distinguer les groupes d'acteurs, les uns des autres. Ces logiques sont aussi économiques.

### 5.5.2.3. Les logiques économiques

A la faveur de l'enquête menée dans la ville de Yaoundé sur les productions foncières et immobilières, un constat qui se dégage est que 28,0% de migrants ont été guidés par des mobiles économiques. Ce goût du lucre peut se décliner en :

- *L'investissement immobilier comme moyen de faire fructifier l'argent gagné dans l'émigration*

La maison est considérée comme un outil de travail, un moyen permettant d'exercer une activité génératrice de revenus. Le fait que la maison construite devant générer des revenus se lit même à travers l'architecture de la construction, mais aussi à travers l'utilisation maximale de l'espace disponible sur la parcelle. Sur le plan architectural, les maisons sont construites sous forme d'appartements destinés donc à loger des ménages indépendants. Quant à l'espace de la parcelle, il est utilisé au maximum, ce qui conduit à la densification de l'habitat. La maison construite ne devient un outil de travail qu'à partir du moment où elle est mise en location. Pour mettre encore plus en évidence ce rôle générateur de revenus assigner à l'immobilier, on a des maisons à fonction commerciale, surtout lorsque l'attribution est faite pour des boutiques et d'autres commerces.

- *L'investissement immobilier comme stratégie de transfert au niveau local des obligations domestiques de l'émigré*

Par les actions des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé, des entreprises financièrement autonomes ont donc vu le jour, et, pour les migrants, c'est un moyen efficace d'améliorer leur propre situation et celle de leur famille restée au pays, et ainsi de revaloriser l'image qu'ils projettent d'eux-mêmes et de leur donner confiance, en prenant en considération ce que pourrait engendrer leurs actions à long terme sur l'éventuelle gestion du phénomène migratoire.

Il est admis qu'au cours de la dernière décennie, les envois de fonds des migrants (transferts monétaires effectués par les migrants vers leur pays d'origine) ont crû beaucoup plus rapidement que les autres flux privés de capitaux et que l'aide publique au développement, et sont ainsi devenus une source essentielle de financement extérieur pour les pays en développement. Selon les dernières estimations de la Banque mondiale, depuis 2002 les envois de fonds des migrants vers les pays en développement ont plus que doublé, atteignant 317 milliards de dollars US en 2009 (chiffre qui devrait être dans les faits beaucoup plus élevés, étant donné la part importante de ces flux transitant par des canaux informels). Cette

forte croissance, ajoutée à une relative stabilité dans le temps, a amené la communauté internationale à s'intéresser de plus en plus aux effets des envois de fonds des migrants sur les économies récipiendaires. En effet, en relâchant la contrainte financière des ménages, les envois de fonds des migrants sont susceptibles d'encourager l'investissement en capital humain et physique (Edwards et Ureta [2003] ; Woodruff et Zenteno [2007]), lui-même favorable à long terme au niveau et à la stabilité de la croissance économique des pays récipiendaires (Giuliano et Ruiz-Arranz [2009] ; Bugamelli et Paterno [2009]). Les productions immobilières et leur mise en location contribueraient ainsi à relâcher la pression qui s'exerce habituellement sur les migrants.

Certaines de ces réalisations effectuées en faveur du développement local (école et centre de santé) ont un impact non négligeable quant à l'amélioration des conditions sociales des populations. Elles s'inscrivent dans une logique de projet et dans une logique d'actions territorialisées.

Ces productions participent donc des stratégies de protection familiale et sociale des migrants dans la mesure où ils le font pour préparer un éventuel retour au pays. L'investissement dans le logement ne saurait, en effet, être assimilé à une simple dépense sociale, un mal nécessaire à l'équilibre des sociétés. Par ces réalisations, les migrants contribuent à un des éléments fondamentaux d'une stratégie de développement économique durable et d'épanouissement des personnes, de lutte contre le chômage et de promotion d'une réinsertion professionnelle et sociale réussie pour les plus défavorisés, de limitation des coûts économiques et sociaux du développement d'un habitat précaire ou déqualifié, de croissance équilibrée des zones urbaines et même rurales, de protection de la qualité de l'environnement et d'exercice de la citoyenneté... En bref, ils contribuent au progrès économique et social de la cité en assurant leur protection sociale ainsi que celle de leurs familles.

Ces investissements immobiliers engendrent des conséquences sociales beaucoup plus importantes qu'il n'y paraît. Parmi les conséquences positives, on peut signaler le renforcement de la solidarité au sein des familles, vue les supposés avantages que confèrent l'investissement. L'épargne réalisée par la mise en location permet d'améliorer les conditions de vie dans la famille (achat de biens d'équipement, scolarité des membres de la famille en âge scolarisable, etc.) et bien évidemment la tradition des fêtes de fin d'année qui est également animée par les produits de la location. On voit là la contribution énorme du phénomène migratoire à l'animation des familles et aux possibilités d'avenir offertes aux plus jeunes.

Comme on peut le constater, la production des unités bâties par les migrants camerounais dans la ville de Yaoundé a été guidée par plusieurs logiques. Ces productions peuvent être analysées comme étant la conséquence de la dégradation de l'environnement migratoire international et de la reformulation des rapports avec le pays d'origine. On observe que cette redéfinition des rapports avec le pays d'origine a été largement influencée par des facteurs d'importance inégale :

- La dépendance des familles vis-à-vis des transferts d'argent ;
- La nécessité de soulager les maigres budgets des migrants qui doivent non seulement penser à leurs projets de retour mais aussi faire face à des charges de plus en plus importantes comme le logement ou le transport ;
- Enfin, on peut également relever la sollicitude accrue des autorités politiques du pays, du moins dans les discours, qui comptent beaucoup sur l'apport des migrants.

Les productions résidentielles des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé ont été réalisées dans un premier temps pour répondre aux exigences de la société. Il s'agit d'un élément de réussite sociale qui permet de valider son intégration dans son pays d'accueil. Ensuite, au regard des fonctions de ces unités, on peut penser qu'il y a eu à la base un souci de protection familiale et sociale. Dans cette perspective, on constate que les migrants ont été animés par le goût du lucre.

## **CONCLUSION**

Les questions posées au début de ce chapitre était de savoir quelle compréhension des productions foncières et immobilières des migrants internationaux dans la ville de Yaoundé en termes de transformations socio-spatiales, quelle lecture faire de ces actions en termes de prise en charge des besoins familiaux dans un contexte de restrictions drastiques des mouvements migratoires vers les principaux pays d'accueil et quels liens dégager entre restriction des flux migratoires et dépendance accrue des familles vis-à-vis des remises de migrants.

Les migrants assurent des productions résidentielles importantes par leurs filières et leurs caractéristiques dans la ville de Yaoundé. Le constat est que les investissements sont diversifiés et inégalement répartis dans la ville. Les filières de production ont privilégié les filières sociale, résidentielle et commerciale, ce qui induit par ailleurs les mêmes fonctions. L'évolution même de cette production sur une vingtaine d'années, en dépit du resserrement

des politiques migratoires des pays d'accueil demeure la preuve du dynamisme de ces derniers. Les logiques qui ont guidé ces actions sont complémentaires car les barrières entre logiques civiques, sociales et économiques sont très étroites, contrairement à la logique étatique qui privilégie l'habitat pour le plus grand nombre.

Les investissements immobiliers des migrants camerounais assurent plusieurs fonctions. Ils impliquent de ce fait non seulement une valeur symbolique qu'il ne faut pas sous-estimer, mais des retombées économiques qui peuvent être très importantes :

- La production de l'habitat tient aux motivations symboliques et sociales et permet de mettre en évidence l'attachement du migrant à son lieu et à sa société d'origine ;
- Les productions foncières et immobilières ainsi réalisées constituent également une réponse à l'incertitude du mode de vie migratoire, mais aussi une réponse aux défaillances du système de protection sociale du pays d'origine. Ces investissements permettent ainsi de prémunir les familles des incertitudes de la vie en se constituant un capital qui peut mobilisable en cas de nécessité. L'habitat est parfois conçu comme lieu d'activités commerciales (location, tourisme..) ;
- La production et/ou la réhabilitation d'un logement représente une contribution à l'effort d'équipement de la ville de Yaoundé qui est parfois confrontée à une crise du logement et plus généralement une contribution à l'amélioration de l'économie immobilière ;
- Enfin, ces investissements peuvent avoir des impacts suffisamment intéressants sur le secteur du bâtiment.

Ces productions, loin d'être ostentatoires, assurent d'abord une fonction de protection familiale, puis sociale des migrants. Elles permettent de désamorcer des crises sociales en suppléant aux carences de l'Etat en matière d'assistance sociale. Les migrants peuvent ainsi être considérés comme une source de disparité socioéconomique entre les ménages.

Si les succès engrangés dans l'amélioration des conditions de vie des familles des migrants à travers ces productions résidentielles sont réels, reste qu'elles sont confrontées à de nombreuses difficultés.

Bien plus, on note une absence de complémentarité entre les projets immobiliers et la politique de l'habitat du pays en général et de la ville en particulier. Il en résulte, quel que soit le mérite des réalisations, qu'elles ne peuvent pas garantir à moyen et long termes une

---

structuration de l'économie immobilière de la ville, encore moins inverser d'une part la dynamique migratoire, l'unique alternative à la reproduction de cellules familiales et d'autre part l'inflation observée ces dernières années dans les charges locatives dans la ville de Yaoundé.

Pour atteindre un tel objectif, il importe de créer une synergie d'action entre ce nouvel acteur et les autres acteurs de la production foncière immobilière, mais surtout de concevoir le développement local dans un cadre géographique plus large. Même si le processus reste timide, les migrants camerounais semblent avoir pris conscience de la nécessité de mettre sur pied des productions immobilières qui non seulement contribuent à renforcer l'économie immobilière de la ville de Yaoundé, à les valoriser, mais contribuent aussi à la protection sociale des familles à travers des investissements coûteux dans ce domaine.

Loin de nous l'idée de penser que l'action des migrants au demeurant fort salubre dans l'amélioration des conditions de vie des populations constitue une panacée qui peut, à elle seule, assurer un développement durable. Pour atteindre un tel objectif il y a lieu de créer une synergie entre l'État, les partenaires au développement, les collectivités territoriales décentralisées et les migrants en général, sur la base de programmes mieux articulés et plus cohérents.

## CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

L'objectif de la deuxième partie était de montrer la place que peuvent prendre les migrants internationaux parmi les acteurs de la production urbaine et de l'offre d'habitat dans la ville de Yaoundé. Nous sommes partis de l'hypothèse selon laquelle les membres de la diaspora camerounaise sont des acteurs d'une production réfléchie de l'habitat dans la ville de Yaoundé, bien que cette dernière soit encore modeste. Pour atteindre cet objectif, les enquêtes de terrain selon une approche exhaustive ont été mobilisées.

Il en ressort que la migration internationale camerounaise a un énorme potentiel humain et financier. Ainsi, l'impact des transferts venus de l'étranger sur la production foncière et immobilière à Yaoundé n'est pas négligeable. Au total, environ 301 productions foncières et immobilières ont été répertoriées dans la ville de Yaoundé comme appartenant aux membres de la diaspora camerounaise, ce qui représente 0,12 % de la production globale de la ville. Les migrants assurent une production modeste mais importante de l'habitat par leurs filières et leurs caractéristiques dans la ville de Yaoundé. Le constat est que les investissements sont diversifiés et inégalement répartis dans la ville. Les filières de production ont privilégié les filières sociale, résidentielle et commerciale, ce qui induit par ailleurs les mêmes fonctions. L'évolution même de cette production sur une vingtaine d'années, en dépit du resserrement des politiques migratoires des pays d'accueil demeure la preuve du dynamisme de ces derniers. Les logiques qui ont guidé ces actions sont complémentaires car les barrières entre logiques civiques, sociales et économiques sont très étroites, contrairement à la logique étatique qui privilégie l'habitat pour le plus grand nombre.

Au total, ces résultats vont dans le sens d'une relativisation du discours portant sur l'effet de la migration internationale dans la production et le développement urbain. Tout au plus, le migrant international apparaît ici comme un acteur de la production urbaine parmi d'autres. On peut donc s'interroger, à la suite d'autres observateurs<sup>85</sup>, sur l'appréhension de la migration internationale comme levier du développement urbain. D'abord parce que ses effets ne semblent pas si décisifs que ceux attendus; ensuite, parce que la migration internationale est aussi certainement porteuse d'effets moins bénéfiques tels la perturbation des marchés

---

<sup>85</sup> M.Bertrand (2009) « L'intérêt porté aux migrants internationaux s'exprime pour l'heure entre une sur-visibilité normative dans les études sur la mobilité et une place souvent disputée sur les scènes publiques locales ».

---

fonciers et immobiliers locaux, les risques de ségrégation résidentielle en exacerbant les inégalités socio-économiques et les localisations résidentielles préférentielles, etc.

Tout au plus, il est possible d'affirmer que la migration internationale est l'une des ressources utilisées pour la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé. Les résultats de nos analyses invitent à relativiser le rôle joué par la migration internationale dans la dynamique de production de l'habitat observée à Yaoundé. L'argent gagné au cours de migrations internationales et investi dans le secteur de l'habitat n'est pas négligeable sans pour autant être prépondérante.

---

**TROISIÈME PARTIE : COMMENT ORIENTER LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DE MANIÈRE À LES STABILISER ET INFLUER SUR L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ ?**

---

## INTRODUCTION DE LA TROISIÈME PARTIE

La qualité de vie est étroitement liée à la qualité et à la disponibilité des possibilités de logement. Mais l'habitat offre bien plus qu'une qualité de vie. Le secteur de l'habitat joue un rôle très important dans la constitution du patrimoine et dans les plans de pension de nombreux ménages. Par ailleurs, il constitue un secteur économique important qui résiste assez bien aux orages conjoncturels. Ces aspects rentrent dans les préoccupations des migrants internationaux camerounais en ce qui concerne leur production de l'habitat. Il y a donc des relations de causalité entre les migrations internationales et la production de l'habitat.

Cette production de l'habitat et la transformation des paysages urbains qui en résulte seraient sous-tendues par l'activité des migrants internationaux camerounais, en particulier dans le domaine de l'immobilier. Pourtant, il a été constaté que les membres de la diaspora camerounaise ne produisent que modestement dans le secteur de l'habitat.

Comment faire pour améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la perspective d'une meilleure structuration de l'économie immobilière de la ville et la valorisation du migrant ? Quels sont les obstacles à la production de l'habitat des migrants internationaux ? Quelles sont les perspectives de la production de l'habitat des migrants dans la ville de Yaoundé ? En partant de l'hypothèse selon laquelle les migrants internationaux camerounais font face à des contraintes exogènes amplifiées par des contraintes endogènes, lesquelles limitent leurs productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé, l'ensemble de ces questions trouveront des éléments de réponse. L'objectif est d'élaborer des stratégies susceptibles d'améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la ville de Yaoundé.

Pour y parvenir, il est plausible d'examiner les obstacles qui entravent la production de l'habitat par les membres de la diaspora camerounaise dans la ville de Yaoundé (chapitre 5) et ensuite envisager les voies et moyens susceptibles d'améliorer la production de l'habitat de ces derniers de manière à les valoriser en même temps que d'infléchir positivement sur l'économie immobilière de la ville de Yaoundé (chapitre 6). Les données proviennent des enquêtes de terrain.

# **CHAPITRE 6 : LES OBSTACLES À LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS À YAOUNDÉ**

## **INTRODUCTION**

Yaoundé, capitale politique et deuxième ville du pays, connaît depuis une vingtaine d'années une explosion urbaine spectaculaire (6 % l'an) en relation avec ses fonctions administratives et universitaires, mais aussi avec ses activités économiques. En effet, sa population est passée de 318 700 habitants en 1976 à 649 000 en 1987 et à 1 817 524 habitants en 2005.

Et l'urbanisation galopante n'est pas sans incidence positive tant sur le développement du pays que sur la qualité de vie citadine. Les villes sont des pôles de développement caractérisés par une tertiarisation plus accrue de l'économie et une apparition de nouvelles possibilités d'emploi aussi bien dans son territoire qu'à la périphérie. Toutefois, la plupart des villes du pays éprouvent des difficultés à satisfaire les besoins des populations résidentes. Cette situation a pour résultat une dégradation des conditions et du cadre de vie urbain. Les documents de planification sont devenus peu opératoires. N'étant pas appliqués, ils ont laissé libre cours à une urbanisation incontrôlée. Les villes se trouvent confrontées à d'importants problèmes urbains liés à l'engorgement des réseaux linéaires (eau, électricité, routes), la gestion des déchets, le désordre urbain, l'habitat insalubre, la dégradation de l'environnement urbain, l'accroissement de l'exclusion sociale, etc.

La ville de Yaoundé n'échappe pas à cette réalité. Cette métropole qui, avec Douala, abrite près de 40,0% de la population urbaine du pays constitue l'un des principaux pôles d'attraction des migrations intérieures et extérieures. Il en est de même des investissements immobiliers des migrants. En effet, la ville étant pourvoyeuse de migrants, enregistre également des investissements de retour. Les enquêtes de terrain ont montré que les migrants internationaux n'ont investi que modestement dans le domaine de l'immobilier dans la ville de Yaoundé. Malgré le potentiel important de la migration camerounaise, qu'est-ce qui explique la modestie de ses investissements immobiliers ? Quels sont les obstacles à leur production foncière et immobilière ? Nous postulons que les membres de la diaspora camerounaise rencontre des difficultés multiformes à investir dans ce secteur dans la ville de Yaoundé. En partant des enquêtes de terrain et des données de seconde main, il s'agira de

montrer que les obstacles émanent d'astreintes exogènes amplifiées par des manquements endogènes.

## **6.1. UNE PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE OBSTRUÉE PAR DES ASTREINTES ENDOGÈNES**

Un des éléments important de la politique de l'habitat c'est le foncier. En effet, le foncier est l'assiette sur lequel l'on peut réaliser de projets de production de l'habitat.

D'après G. N. Fischer (1981), le logement représente une forme essentielle de relation à l'espace, marquée par la familiarité et la privatisation. Ainsi, le logement est à la fois le domaine par excellence d'appropriation de l'espace et une cellule à l'abri de la vie sociale où la privatisation prend son sens le plus fort contrairement à « l'Habiter » qui implique une prise en considération de multiples facteurs d'influence donnant lieu à un concept plus global en terme de cadre de vie. Cette opinion est soutenue par Ph. Gervais Lombony (2003) pour qui « le chez » est un habitat personnalisé et approprié.

A Yaoundé, la maison est en général un projet personnel dont la finalité est de dire la place de son propriétaire. Cela veut dire qu'elle a une signification sociale. De plus, l'immobilier est un secteur stratégique d'accumulation et de reproduction du capital ou tout simplement de sécurisation pour les ménages yaoundéens parmi lesquels avoir son propre « chez-soi » est aussi un indice de citoyenneté. Dans ce cas, le logement est conçu comme partie intégrante de l'identité du citoyen. D'où l'importance d'analyser les conditions de production du logement. La production foncière et immobilière a de tout temps été caractérisée par des dysfonctionnements de multiples ordres. Celle des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé fait face à de nombreuses contraintes. En effet, des entretiens indiquent que les migrants ont rencontré de fortunes diverses dans leurs projets d'investissement.

En effet, plusieurs facteurs interviennent dans leurs différentes productions, dont :

- L'insuffisance des infrastructures ;
- L'insécurité foncière ;
- Les difficultés d'accès au sol et aux financements (subventions et crédits) ;
- Les normes et réglementations élevées et inadéquates imposées par les autorités publiques ;

- L'insuffisance des ressources financières face aux coûts de plus en plus élevés des matériaux de construction.

### **6.1.1. La distraction des fonds**

Comme il a été démontré au cours du présent travail, la production de l'habitat et la transformation des paysages urbains qui en résultent seraient sous-tendues par l'activité des migrants internationaux, en particulier dans le domaine de l'immobilier. Toutefois, certains font face à la distraction des fonds par les intermédiaires chargés d'assurer les différentes transactions.

La première difficulté évoquée par les migrants rencontrés au cours de l'enquête est la « distraction » des fonds par les personnes chargées de la gestion. Le plus souvent, il s'agit des parents proches qui évoquent soit des cas fictifs d'agression, soit l'inflation des matériaux de construction. Cette difficulté est à l'origine de l'arrêt des travaux de certains chantiers. Il faut noter que dans la plupart des cas, les migrants confient le suivi des travaux de construction et même de gestion aux proches parents qui n'assurent pas toujours une comptabilité digne de ce nom, consciemment ou non. Cette situation entraîne le dépassement des prévisions et l'épuisement du budget prévu.

La question des représentants désignés pour le suivi des travaux au cours des réalisations a été évoquée. Et les détournements d'une partie des fonds transférés invitent à la réflexion sur les stratégies de sécurisation et de gestion à distance de l'épargne du migrant.

### **6.1.2. L'arnaque dans les opérations foncières**

Un autre problème réside dans l'existence de multiples conflits fonciers dans la ville de Yaoundé. En effet, à Yaoundé, ils n'existent pas de quartiers où la sécurité foncière est absolue. Les terrains sont parfois vendus à plusieurs acquéreurs à la fois. La procédure d'appropriation de sols dans la ville est commandée par des références juridiques à trois dimensions : le droit politico-administratif, le droit coutumier et le droit lignager. D'autre part cette confusion y est particulièrement accentuée par la prédominance des propriétés coutumières où le schéma de transmissibilité patrilineaire génère de nombreux ayants droits souvent difficiles à repérer. Ceux-ci interviennent à tout moment et remettent en cause de nombreuses procédures d'immatriculation en cours.

Bien plus, en ce qui concerne les aspects sociogéographiques, selon les régions, on observe de fortes disparités au niveau des impacts des us et coutumes sur la gestion foncière et

immobilière. Certaines régions s'illustrent par de fréquents blocages des procédures d'acquisition des terres. Dans un tel contexte, la chefferie traditionnelle, auxiliaire de l'administration, joue un rôle prépondérant dans l'acquisition privée des terrains. C'est d'ailleurs dans ces chefferies que certaines transactions sont effectuées, avec la signature du certificat d'abandon des droits coutumiers<sup>86</sup>. En outre, les commissions consultatives connaissent également des oppositions liées au mode de désignation de leurs membres locaux.

### **Encadré 1 : Quelques cas d'arnaques des camerounais de l'étranger au sujet du foncier**

M. J., ingénieur en télécoms vivant à Boston aux USA décide en 2010 de construire une maison à Yaoundé. Il s'appuie sur son frère aîné vivant dans la ville à qui il transfère en plusieurs tranches la somme de 50 millions de FCFA. Cet argent est destiné à l'achat du terrain et la construction d'une villa. Une fois arrivé au pays deux années après, M. J. se rend vite compte que son frère aîné a passé tout ce temps à l'escroquer. Il n'a acheté ni le terrain, ni construit la maison. 150 millions de FCFA dans l'eau.

M. A., Camerounais travaillant dans une multinationale en Belgique, revient au bercail en 2005 pour quelques jours de congés, et achète une parcelle de terrain. Montant total de la transaction, 2,5 millions. L'argent est payé cash. Le « diasporien » est fier d'avoir fait une bonne affaire. Il n'hésite pas à sabrer du champagne avec quelques amis et proches de la famille. Puis, quelques jours seulement après, la parcelle de terrain commence à recevoir un défilé de plusieurs autres acquéreurs, revendiquant les mêmes droits. *C'est en ce moment que j'ai réalisé que j'avais été arnaqué.*

Plusieurs migrants ont été confrontés aux problèmes de double-vente et ont finalement perdu d'importantes sommes d'argent, ce qui ne les motive pas à ré investir dans ce secteur.

#### **6.1.3. La multiplicité des réseaux de référence non fiables pour la plupart**

Avec la diversité des réseaux de références non fiables et ses conséquences sur la gestion de l'espace domaniale et foncier, le MINDCAF a pensé au redressement et à la réorganisation du système de référencement national. C'est ainsi qu'en 2007, l'Institut Géographique National de France (IGN France) a été mis à contribution. Il a réalisé une étude du système géodésique national. Au terme de l'étude, plusieurs recommandations ont été formulées. Dans le cadre de leur implémentation, et dans le cadre de la mise en œuvre du projet cadastral fiscal, il a été installé depuis 2009 un ensemble de six (06) stations permanentes GPS, avec l'appui de la coopération espagnole. Il est prévu de compléter ce réseau de stations permanentes GPS par un réseau terrestre de 58 points de base, à raison d'un point par département.

<sup>86</sup> En principe, le certificat d'abandon des droits coutumiers est signé par l'autorité traditionnelle. Mais pour être juridiquement valable, il doit revêtir la signature du sous-préfet territorialement compétent.

## 6.2. DES ASTREINTES EXOGÈNES IMPORTANTES

Ces obstacles sont de plusieurs ordres.

### 6.2.1. Les limites d'ordre institutionnel et réglementaire

#### 6.2.1.1. Les limites institutionnelles en matière foncière

##### *a. L'action des services publics et la sécurité foncière*

Au plan institutionnel, l'action des services administratifs dans la gestion foncière et l'organisation de l'espace agit négativement sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière à cause des lourdeurs, lenteurs et des coûts souvent élevés, mais également de pratiques opaques souvent décriées.

Les services chargés de la délivrance des titres d'occupation foncière, titres fonciers, baux, droit de superficie, etc., que sont les services des domaines, de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers, du cadastre et de l'urbanisme n'arrivent pas souvent à fournir des prestations rapides et efficaces préalables à l'attribution des dits titres aux populations.

L'inefficacité et/ou le laxisme des services administratifs compétents entraîne une occupation irrégulière des terrains. La CUY par exemple a en son sein un service chargé du contrôle des constructions et des espaces non aedificandi. Seulement, elle peine à remplir son cahier de charges, faute de ressources humaines et matérielles. Ces mêmes services administratifs compétents ont une faible capacité d'anticipation sur les besoins des populations, et ne peuvent pas répondre à la demande sans cesse croissante. En outre, les lourdeurs et lenteurs dans le traitement des dossiers liés aux procédures foncières et domaniales trouvent leur justification dans l'insuffisance de ressources humaines et financières. D'autre part les services compétents chargés de la planification spatiale ne parviennent pas à anticiper sur l'occupation foncière.

L'analyse du cadre institutionnel fait ressortir les insuffisances ci-après :

- Faible coordination des interventions des acteurs à tous les niveaux ;
- Insuffisance et faible fiabilité des informations sur le secteur ;
- Capacité d'intervention des structures publiques et privées limitées ;
- Cadre législatif et réglementaire incomplet.

Un autre aspect à prendre en compte concerne les délais d'obtention du permis de construire. L'instrument de régulation et de maîtrise de l'urbanisation est le permis de construire. Il est

défini par la loi n°2004-003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme comme « un acte administratif qui autorise une construction après vérification de sa conformité avec les règles de l'art et les règles d'urbanisme en vigueur ». En clair, le permis de construire évolue dans un cadre réglementaire et légal, qui exige le respect des normes d'urbanisme définies et les autorisations nécessaires avant tout début des travaux sur un terrain nécessairement propre à la construction.

Aussi, observe-t-on, les délais d'obtention de cet instrument sont exceptionnellement long à la Communauté Urbaine de Yaoundé. Ce parcours semble finalement effrayer la plupart des promoteurs. Or, ces lourdeurs administratives, très souvent décriées par les membres de la diaspora, demeurent un goulot d'étranglement face à leurs différentes initiatives. En effet, lors de leurs congés au pays, souvent d'un mois seulement, il leur est difficile, voire impossible de suivre un dossier relatif au foncier ou à l'immobilier qui théoriquement devrait se faire durant six mois.

#### *b. La politique nationale de l'habitat*

Une autre contrainte, non moins importante c'est la politique nationale de l'habitat du Cameroun. Les principales problématiques en matière d'habitat sont les suivantes :

- Un étalement urbain à maîtriser : Durant les dernières années, la ville de Yaoundé a fait l'objet d'un fort mouvement de périurbanisation vers la périphérie. L'étalement des populations à partir des centres urbains a eu pour conséquence le mitage de l'espace rural et l'augmentation des déplacements domicile travail. Ces deux constats ont généré une consommation d'espace marquée par la prédominance de la maison individuelle.
- Un parc privé à requalifier et à adapter : la ville de Yaoundé est caractérisée par un inconfort et une vacance de longue durée en particulier dans les quartiers à habitat précaire, où cette situation est en lien avec les faibles ressources des ménages. De plus, la hausse des loyers et charges dans le parc privé met en difficulté financière de nombreux ménages aux conditions modestes.
- Une offre de logements à adapter aux besoins des populations : dans la ville de Yaoundé et les couronnes périurbaines, l'offre locative est sous pression. Les prix du foncier et de l'immobilier étant en augmentation, une majorité des ménages rencontre des difficultés pour se loger ou accéder à la propriété. Ainsi, une offre de logements et

de services est à développer et à diversifier afin de répondre aux besoins spécifiques de populations comme les jeunes, les personnes âgées, handicapées, défavorisées, etc.

Au regard de ces problématiques, il est évident que les réponses apportées jusqu'alors n'ont pu apporter de solutions claires. En effet, l'Etat camerounais a fait des efforts importants avec la mise en place de dispositifs de production de logement. Cette stratégie, bien que efficace, a connu un arrêt avec la crise économique des années 1980. Cette situation va amener l'Etat à se désengager du processus de production directe de l'habitat. C'est ainsi qu'il va entreprendre des réformes dans ce secteur. Elles aboutiront à l'adoption d'instruments d'aide à la production et à l'acquisition de logements et de terrains urbains. Il s'agissait d'un dispositif qui devait permettre aux populations avec des revenus modestes d'acquérir des logements et des terrains à moindre coût. Toutes ces réformes n'ont malheureusement pas produit les effets escomptés car les problèmes de logement deviennent plus prégnants. Entre 1960 et 1980, l'action de l'Etat dans ce secteur a consisté en la mise en place d'un dispositif de production d'un important parc immobilier. Malheureusement, du fait de la crise économique des années 80, cette politique a connu un coup d'arrêt. En conséquence, l'Etat s'est désengagé des opérations de production directe de l'habitat. En vue de redynamiser le secteur de l'habitat, de nombreuses réformes verront le jour à partir de l'année 1987. Dans la perspective de rendre les ménages à revenus moyens capables d'acquérir des logements et/ou des terrains urbains à moindre coût, plusieurs mécanismes d'aide à la production et à l'acquisition de logements et de terrains urbains ont été mis en place. Sauf que, malgré les différentes réformes, les problèmes de logements demeurent entiers. La recherche d'une solution appropriée, pour la résorption du problème de l'habitat économique et social demeure un objectif majeur.

Pourtant, au Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain (MINHDU), l'élaboration et la négociation des politiques restent des fonctions marginales. Ce département ministériel concentre plus d'efforts sur la réhabilitation de la voirie urbaine. Il ne semble pas y avoir explicitement une politique générale qui oriente les propositions et prépare les arbitrages. Et pour cause le Cameroun n'a pas établi de stratégie de l'habitat aux différents niveaux souhaitables : national, régional et urbain. Les autorités tant centrales que locales, se sont limitées, au mieux, à répondre aux mouvements constatés et, au pire, à subir un développement de l'habitat incontrôlé.

De nos jours, afin de pallier ce manquement, des réflexions sont menées afin de mettre sur pied une véritable stratégie en matière d'habitat et d'aménagement moderne. Il est tout aussi

évident que la production des logements reste et restera donc soutenue avec en corollaire une intervention publique forte, sinon il y a risque de production des bidonvilles.

Les faiblesses de la politique actuelle de l'habitat n'incitent que très peu les camerounais de la diaspora à investir dans le foncier et/ou l'immobilier. Même l'ouverture d'un bureau du Crédit Foncier du Cameroun à Paris n'a pas eu les effets escomptés jusqu'ici.

#### **6.2.1.2. Les limites institutionnelles en matière de gestion des migrations de retour**

##### *a. Le Ministère des Relations Extérieures : une institution aux compétences insuffisantes*

L'Etat camerounais ne cherche pas à retenir ses citoyens, bien au contraire. L'absence de perspective pour les jeunes diplômés ne cesse de les encourager à partir. Mais de l'autre côté, on a observé pendant longtemps un manque de volonté de l'Etat à mettre en place une réelle politique migratoire concernant le retour. C'est ce qu'on remarque d'ailleurs lorsqu'on s'attarde sur les actions étatiques, proprement camerounaises, concernant les migrations de retour.

- La Direction des Camerounais à l'étranger, des étrangers au Cameroun, des questions migratoires et des réfugiés, une institution de création récente

La création au Ministère des Relations Extérieures (MINREX) d'un service des camerounais de l'extérieur résulte d'une prise de conscience, relativement récente, du gouvernement des enjeux liés aux camerounais de l'extérieur. En effet, le décret n°2013/112 du 22 avril 2013 portant organisation du MINREX crée en son article 10 une direction des camerounais à l'étranger, des étrangers au Cameroun, des questions migratoires et des réfugiés. En effet, pendant longtemps, il a été reproché au ministère des affaires étrangères, ensuite devenu ministère des relations extérieures de beaucoup plus s'occuper de la diplomatie que de ses ressortissants à l'extérieur.

Dans cette dernière, il existe une sous-direction des camerounais de l'étranger et des étrangers au Cameroun, à laquelle est rattaché le service des camerounais de l'étranger.

La sous-direction des camerounais de l'étranger est chargée :

- De la tenue et de la mise à jour de la base de données des Camerounais à l'étranger et des étrangers au Cameroun ;

- du suivi et de l'encadrement des Camerounais à l'étranger et des étrangers au Cameroun ;
- de l'élaboration et du suivi des politiques et stratégies en vue de la participation des Camerounais de l'étranger au développement politique, économique et social du Cameroun, en liaison avec les autres Administrations concernées ;
- du suivi et de la mise œuvre de la politique gouvernementale de gestion, de promotion, de protection sociale et juridique des Camerounais de l'étranger ;
- de la participation aux rencontres internationales sur la diaspora ;
- du suivi des questions liées aux évacuations sanitaires et au rapatriement des dépouilles mortuaires ;
- de l'instruction des dossiers consulaires en faveur des étrangers au Cameroun ;
- de la délivrance des cartes consulaires à ceux-ci.

De manière spécifique, le service des camerounais de l'étranger est chargé :

- de la tenue et de la mise de la base de données des Camerounais à l'étranger, en liaison avec les représentations diplomatiques du Cameroun à l'extérieur et les autres Administrations concernées ;
- du suivi et de l'encadrement des Camerounais à l'étranger.

A travers cette mutation, on peut penser que la migration est une des thématiques principales du gouvernement de la République. Mais on peut voir dans cet intérêt une manœuvre politique. Le Cameroun est un pays attaché à ses valeurs démocratiques. Et dans l'optique de satisfaire une demande de la diaspora, a accordé le droit de vote à ces derniers afin de montrer chez ses membres la volonté d'apporter des solutions aux camerounais de l'extérieur. Pourtant, comment ne pas s'interroger sur le fait qu'alors que sous d'autres cieux en Afrique, des ministères entiers sont consacrés à la diaspora, au MINREX, une sous-direction, un service en soit à gérer cette aussi importante question. Le paradoxe est bien là. Il est également important de souligner la petitesse de son budget. Comment un service comme celui-là peut-il être crédible dans la gestion d'une problématique aussi vaste et complexe que la migration (émigration et retour) au Cameroun ?

A l'origine, cette sous-direction répondait justement à une demande de la diaspora camerounaise et, officiellement, à une volonté du gouvernement de renforcer la gestion, la

protection et la promotion des camerounais de l'extérieur. On pouvait voir dans cette initiative une sorte d'affirmation de l'Etat camerounais dans l'espace politique international. Cette décision était en effet le signe pour la diaspora camerounais que sa parole allait être considérée, qu'elle serait défendue et prise en charge par le Cameroun.

Il est peut être très tôt pour faire un bilan de ses actions en direction de la diaspora. Mais les migrants internationaux rencontrés à Yaoundé se plaignent de l'absence de protection sociale, de protection sanitaire et juridique des citoyens migrants, préférant parler des apports des migrants.

- Un ministère et une direction aux compétences insuffisantes par rapport aux retours des migrants

Le MINREX est principalement le bras séculier de l'Etat en matière de politique étrangère. Suivant le décret n°2013/112 du 22 avril 2013 portant organisation du Ministère des Relations Extérieures, il est organisé en douze directions, dont une direction des camerounais à l'étranger, des étrangers au Cameroun, des réfugiés et des questions migratoires. Cette dernière, anciennement division des camerounais à l'étranger, s'approprie un certain nombre d'attributions autrefois exercées par la division des camerounais à l'étranger et par la sous-direction des affaires consulaires de la direction du protocole. Elle s'occupe désormais, en plus de la diaspora camerounaise, de la politique migratoire du Cameroun, qu'il s'agisse des personnes qui entrent de façon ordinaire ou en qualité de réfugié.

Quels sont les atouts et les faiblesses de ce ministère ? Dans les dispositions actuelles, le MINREX semble-t-il capable, en plus de donner plus de visibilité à l'action internationale de l'Etat du Cameroun impulser véritablement une politique migratoire en faveur des retours de migrants ? L'efficacité de l'appareil diplomatique est une condition essentielle pour une meilleure insertion de l'Etat dans le système international. Et cet appareil diplomatique émane de la volonté politique concertée et impulsée depuis le sommet de l'Etat. Pour donc être efficace, cet appareil doit être bien coordonné par le ministère en charge des relations extérieures, mais aussi avoir une bonne vision pour son déploiement. Au regard du contexte et des textes, le MINREX présente des forces et des faiblesses.

Les forces du MINREX sont marginales. En effet, le Président de la République a prépondérance en matière de politique étrangère du pays. Cette prépondérance trouve son essence dans la constitution et est confortée par la pratique internationale. Seulement, elle se dilue sur la scène internationale par la prééminence du ministère des relations extérieures.

Laquelle prééminence trouve sa justification sur les conventions internationales qui constituent le socle du positionnement du MINREX.

Le MINREX a de nombreuses possibilités de manœuvres parmi tous les intervenants habilités à conduire la politique extérieure du Cameroun, de part sa position intermédiaire entre l'Etat et ses partenaires bilatéraux et multilatéraux. La plupart de ses directions techniques travaillent en effet beaucoup plus à impulser cette politique extérieure du pays, et de ce fait, la politique migratoire a été le parent pauvre de ce ministère.

En ce qui concerne les faiblesses de ce ministère, la première catégorie est celle des difficultés institutionnelles. Il s'agit des insuffisances qui émanent du cadre institutionnel et opérationnel de la politique étrangère du Cameroun ainsi que de sa politique migratoire. Dans ce registre, on peut signaler la faible collaboration institutionnelle, amenant à la confrontation des intérêts différenciés de la diversité d'acteurs habilités à opérer dans le champ de ces politiques (politique étrangère et politique migratoire). Dans le même registre, il faut signaler les problèmes d'ordre financier et l'absence d'une vision globale. De plus, la philosophie qui sous-tend les politiques étrangères et migratoires est quasi inexistante. Tout au plus, il existe des publications et quelques unités d'enseignements dans les institutions universitaires. Ces dernières ne constituent que des bases de compréhension du phénomène, pourtant sont considérées comme des pistes d'analyse au sujet des fondements de la finalité poursuivie en matière de politique étrangère et migratoire.

Il est vrai que la prééminence du Chef de l'Etat et donc du Ministère des Relations Extérieures ne leur donne pas l'exclusivité de la gestion des affaires extérieures et de la diaspora. Dans ce champ, plusieurs autres acteurs interviennent. Et spécifiquement dans la gestion des retours de migrants, les partenaires multilatéraux et bilatéraux interviennent. C'est pourquoi, il ne faut pas se plaindre de l'action conjointe des autres acteurs dans l'élaboration et la mise en œuvre de ces politiques au Cameroun. C'est le Gouvernement de la République, avec le principal acteur de mise en œuvre de la gestion des affaires étrangères et des migrations, le MINREX, qui devrait opérationnaliser les actions concurrentes des autres ministères qui ont des compétences dans le domaine des migrations. C'est aussi le cas des acteurs non gouvernementaux dont les actions peuvent modifier les dispositions pratiques.

Toutefois, le principal problème ici est l'émiettement de l'action gouvernementale, pourtant rendue nécessaire par l'organisation actuelle du ministère des relations extérieures et l'insuffisance de personnels spécialisés utiles à l'action internationale de l'Etat. Dans sa

forme actuelle, tous les ministères ont la haute main sur les problèmes internationaux relevant de leur secteur. C'est ce qui justifie l'existence en leur sein de division de la coopération. Or sur le plan légal, le décret n°2004/320 du 08 décembre 2004, portant organisation du gouvernement consacre cette dilution de responsabilité et relativise les rôles et les responsabilités du MINREX dans l'implémentation et le suivi des politiques étrangères et migratoires du pays. Et ce droit de légation, qu'il soit actif ou passif, trouve sa légitimité dans les pouvoirs réels en matière de négociation internationale qui leur permet d'initier divers instruments juridiques internationaux appelés à régir les relations entre le Cameroun et ses partenaires internationaux. Bien plus, l'émiettement de l'action du gouvernement trouve son fondement dans les services des représentations diplomatiques où l'on compte des diplomates de carrière, des conseillers et attachés d'ambassade spécialisés et détachés par leurs administration d'origine desquelles ils reçoivent directement des instructions. Il s'agit d'une situation qui ne facilite pas la coordination des actions menées en faveur de la politique étrangère du pays et minimise les impacts sur l'efficacité du MINREX dans l'opérationnalisation de la politique étrangère du Cameroun.

Outre cette contrainte majeure, on note également d'importants problèmes financiers. De manière globale, le ministère des relations extérieures du Cameroun ne rentre pas dans les chapitres de captation des priorités budgétaires de l'Etat. Faute donc de ressources conséquentes, le MINREX ne parvient pas à mener à bien ses missions, que ce soit au niveau du déploiement de ses services centraux ou au niveau de la réalisation des attentes de manière optimale

L'analyse du MINREX mène à s'interroger quant à son utilité réelle dans la gestion des migrations, surtout les retours des migrants. Le service des camerounais de l'étranger est présenté comme la solution à la problématique migratoire camerounaise. Or de fait, la problématique migratoire camerounaise est bien plus vaste et celle de retour est fort complexe et spécifique. De plus, c'est une problématique transversale qui ne peut pas être prise en charge par un seul et petit service.

Lorsqu'on observe de plus près la composition du personnel au niveau de la direction, de la sous-direction et du service, on remarque qu'il n'y a pas véritablement d'expert en migration. On note un déficit de compétences spécifiques. Si on s'en tient aux curricula de formation développé à l'IRIC, tant dans son contenu théorique que pratique, on se rend compte qu'en dehors des aspects diplomatiques, juridiques et protocolaires, les aspects techniques nécessaires au traitement des questions techniques sur les migrations, l'économie, le

commerce, la promotion du label Cameroun ou l'environnement n'existent pas. Certes, depuis janvier 2009, l'IRIC a revu ses programmes de formation et propose désormais dans la formation des diplomates des aspects qui intègrent cette nécessité.

Ce Ministère apparaît finalement comme une entité peu crédible auprès d'autres institutions, qui ont également des problématiques migratoires à gérer (Ministère de l'administration territoriale, de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, de l'Enseignement Supérieur, de la Promotion de la Femme et de la Famille, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle...) et qui ont plus de poids et de reconnaissance au sein du gouvernement. De plus, que ce soit le MINREX ou les autres acteurs, ils sont très dépendant financièrement et en matière de compétences, de grandes organisations internationales telles que l'OIM, le BIT... L'OIM préfère parfois travailler directement avec les OSC plutôt que le Ministère.

Bien plus, la diaspora camerounaise et les migrants de retour sont plutôt frileux quand il s'agit d'être aidé ou accompagné par un acteur étatique. Compte tenu de la corruption présente dans le pays et de la défaillance de l'Etat dans de nombreuses régions camerounaises, qui se retrouvent livrées à elles-mêmes, on comprend les craintes des migrants et de leurs familles face aux acteurs étatiques. Entre autre attribution, le rôle de cette direction devrait donc être aussi de se rendre auprès de la diaspora camerounaise, de l'écouter et de rendre compte de leurs difficultés et de leurs attentes au gouvernement de la République, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

*b. Absence de structure chargée de suivre et encourager la diaspora*

Peu de pays africains ont établi des agences gouvernementales afin d'encourager les diasporas à investir, à assister les communautés locales et à fournir des avis politiques. Ces agences sont aussi impliquées dans le recueil de données sur les diasporas, dans la fourniture d'informations et de conseils ainsi que dans la prestation de services consulaires. Les résultats d'une enquête récente (Banque Mondiale, 2012) sur les efforts par les ambassades des gouvernements africains pour responsabiliser les diasporas démontrent que plusieurs d'entre elles détiennent peu d'informations sur le nombre de membres de leurs diasporas, que la coordination entre les ambassades et les ministères gouvernementaux est médiocre et que le besoin est urgent d'orienter et de former le personnel des ambassades sur la manière de travailler avec les membres de leurs diasporas. Le Cameroun n'échappe pas à cette remarque.

### 6.2.1.3. Les limites d'ordre réglementaire, législatif, institutionnel et politique

#### a. Au plan réglementaire et institutionnel

- Au plan réglementaire et législatif

Au plan réglementaire, on déplore l'insuffisance du cadre législatif, réglementaire et normatif existant, notamment le régime foncier et domanial, qui exclut les CTD de la gestion des terres ; et dont la lourdeur, la longueur et la complexité des procédures, ne sont pas incitatives pour la réalisation des projets structurants, dont ceux relevant du sous-secteur de l'habitat.

- Au plan institutionnel

Au plan institutionnel, l'insuffisance des moyens d'intervention de l'Etat et des Collectivités Territoriales décentralisées (CTD), a été relevée comme une des causes majeures de la léthargie observée. Dans ce registre, il a également été signalé l'inefficacité des structures publiques du secteur (MAETUR, CFC, MIPROMALO) et les difficultés de coordination de ces acteurs publics placés sous des tutelles différentes. En ce qui concerne spécifiquement les acteurs privés, il convient également de souligner l'absence d'instruments attractifs.

Au plan technico-opérationnel, les lacunes constatées sont relatives à l'absence d'une véritable politique de soutien à la production de l'habitat et du logement, aux faiblesses opérationnelles et financières des PME du secteur. Il convient aussi de souligner l'inadaptation de la chaîne de production et de distribution des matériaux de construction, et l'insuffisance des mesures incitatives et d'encadrement de l'auto construction et de l'auto promotion.

Au plan réglementaire, législatif et institutionnel, le diagnostic de l'habitat peut se résumer en :

- Un cadre juridique et institutionnel ne reflétant pas une vision politique capable d'assurer le développement de l'habitat ;
- Des chevauchements de compétences entre plusieurs acteurs étatiques ;
- Des moyens inadaptés aux enjeux nouveaux de la construction et des conditions inadéquates pour un aménagement rationnel des terrains constructibles ;
- Des comportements inappropriés qui bloquent les possibilités de synergies entre acteurs et contrarient souvent l'application des lois ;
- La faible collaboration institutionnelle.

### *b. La politique migratoire du Cameroun*

Les politiques des migrations sont entendues comme l'action de la puissance publique dans la gestion du fait migratoire et des populations migrantes. La politique migratoire du Cameroun met un accent particulier sur deux aspects fondamentaux, à savoir la régulation des flux aux frontières et la sécurisation du territoire national (Evina, 2010). Mais, à ce jour, de nombreuses lacunes et incohérences nuisent à l'application des décisions prises dans le cadre de la régulation des flux migratoires. Dans la pratique, les stratégies individuelles prennent le pas sur les actions des autorités. En effet, les migrants clandestins ont développé des stratégies leur permettant de se déplacer plus facilement à l'intérieur d'un espace national, lequel est délimité par des frontières poreuses et dont les contours sont tout aussi flous (Mbogning, 2004, cité par l'OIM, 2010).

Plusieurs éléments sont à l'origine de ce phénomène, et les plus importants sont :

- Les aspects politiques sont plus prégnants dans la politique migratoire : l'analyse du contexte actuel met en relief l'existence des enjeux nouveaux, lesquels font surgir des types nouveaux de problèmes, lesquels nécessitent des solutions dans les domaines du développement, de l'emploi et de la santé. La nouvelle politique migratoire prévoit de prendre en compte, en dehors des problèmes sécuritaires, les considérations liées à la diaspora, au développement, aux transferts de fonds, à l'emploi des jeunes et à la fuite des cerveaux ou encore au co-développement.
- L'insuffisante collaboration institutionnelle : c'est un aspect fondamental qui caractérise souvent la fonction publique du Cameroun. Toutefois, il est important de signaler l'existence d'un Groupe de Travail interministériel sur les questions migratoires et de développement. Plusieurs départements ministériels sont représentés dans ce groupe de travail, la thématique étant transversale. Ces derniers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'identifier des thèmes portant sur la migration et de transmettre la contribution au MINREX, chargé quant à lui de compiler les différentes contributions et de rédiger le nouveau cadre de la politique migratoire du pays. Seulement, on relève peu de séances de travail, ainsi que l'absence de comités interministériels relatifs à la régulation des flux migratoires (Mbogning, 2004, cité par l'OIM, 2010).

- La faiblesse des ressources effectivement mobilisées : cette faiblesse se répercute sur la surveillance du territoire. En effet, faute de moyens suffisants, il n'est pas possible d'assurer une surveillance étroite des frontières.

Ces dernières années, les actions du Gouvernement en ce qui concerne les Camerounais de la diaspora se sont articulées autour des deux principaux axes ci-après :

- Relancer les actions en faveur de la diaspora dans le cadre d'une nouvelle approche ;
- Mettre en place un cadre de réflexion en faveur de l'élaboration d'une politique nationale de gestion de la diaspora.

En ce qui concerne la gestion des relations avec la diaspora, la stratégie du gouvernement se décline en la mise en œuvre de « synergies positives pour le rayonnement international et le développement du Cameroun ». Il s'agit de mettre en œuvre une démarche qui procède d'une double vision :

- La première s'inscrit dans le courant du co-développement. Elle postule que la diaspora Camerounaise est porteuse d'atouts incontestables et divers, dont la capitalisation peut se faire au profit du développement politique, économique, social et culturel du pays ;
- La seconde s'inscrit dans la logique des réseaux. En effet, elle postule l'existence des réseaux internationaux et spécialisés, lesquels peuvent être mis en branle pour accompagner l'économie nationale et contribuer à développer une image positive du pays à l'extérieur.

C'est dans cette perspective que lors de l'édition 2009 des « Journées d'Excellence de la Recherche Scientifique et de l'Innovation au Cameroun » (JERSIC), le Ministère de la Recherche Scientifique et de l'Innovation a adopté le thème « Science et développement durable : le rôle de la diaspora Camerounaise ». Poursuivant avec la même approche, plusieurs initiatives ont vu le jour. On peut citer entre autres :

- Organisation par le Ministère du Commerce du Forum Economique et Commercial avec la Diaspora à Yaoundé en mai 2010 ;
- Organisation par Cameroon Skills Abroad Network (CASANET) du 23 au 25 juillet 2009 à Lyon en France du « Forum des Compétences de la Diaspora Camerounaise », renommé « DAVOC 2009 » (Draw a Vision Of Cameroon). Y ont pris part les ministères ci-après : MINEFOP, MINEE, MINADER, MINJEUN, MINESUP. Il

s'agit des départements ministériels dont les champs de compétence cadrent avec la formation et l'emploi, ainsi que les services sociaux de base et la production agro sylvo pastorale et le développement. On peut y voir la contribution de la diaspora dans ces secteurs et plus globalement dans le développement du pays d'origine. Cette rencontre avait pour thème : « Diaspora, Politiques de l'Energie et Développement »

D'autres activités sont également mises en relief de manière régulière, à savoir des rencontres entre les membres de la diaspora et les chefs de missions diplomatiques, les rencontres entre la diaspora et les hautes personnalités du pays en mission à l'étranger, et le plus souvent la participation de la diaspora aux réceptions organisées à l'occasion de la fête nationale de l'unité dans les représentations diplomatiques du Cameroun. On peut également citer la caution apportée par les ambassadeurs aux activités de la diaspora, y compris les appuis multiformes à leur endroit.

Dans le cadre de l'opérationnalité de la politique du Cameroun en matière de migration, plusieurs acteurs interviennent dans la gestion et le contrôle des mouvements migratoires. On peut citer :

- La Direction de la Police des Frontières à la Délégation Générale à la Sûreté Nationale (DGSN) : elle a en son sein une sous-direction des frontières dont les attributions spécifiques portent sur l'application des lois et règlements en matière d'émigration, d'immigration, d'entrée, de séjour et de sortie des étrangers sur le territoire national.
- La Division des Analyses Démographiques et des Migrations (DADM) : elle est logée au Ministère de l'Economie, de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (MINEPAT). Elle est chargée de la coordination des études et le suivi des questions de population et de développement social.
- Les structures telles que l'Observatoire de l'emploi, le Fonds National de l'Emploi (FNE). Ce dernier organisme a mis en place le Programme d'Appui au Retour des Immigrés Camerounais (PARIC). Ce programme a été lancé en 1995 et poursuit l'objectif d'accompagner le retour et la réinsertion socioprofessionnelle des camerounais ayant étudié ou travaillé à l'étranger.

Ces différentes initiatives traduisent la volonté du Gouvernement camerounais d'associer plus étroitement sa diaspora au développement du pays. Il reste cependant à opérationnaliser ce processus. La question de l'adoption formelle de la nouvelle politique se pose et il convient de

relever l'existence de nombreuses contraintes limitant l'implication de la diaspora dans le processus de développement économique du Cameroun. Parmi celles-ci, l'on peut noter :

- L'absence de mécanismes opérationnels pour le suivi et l'encadrement des migrants camerounais. Le Programme d'appui au retour des immigrés camerounais (PARIC) consacre l'essentiel de ses activités à l'appui des migrants de retour d'Allemagne. Une agence de placement international est toutefois en cours de création au Fonds national de l'emploi (FNE) ;
- L'absence d'immatriculation consulaire de nombreux Camerounais résidant à l'étranger et l'insuffisance des recensements des Camerounais expatriés, qui a pour effet l'impossibilité de dresser un profil précis des travailleurs migrants camerounais ;
- La faiblesse de la mobilisation des Camerounais de l'étranger ;
- L'absence d'une structure coordonnant la gestion de tous les travailleurs migrants camerounais et la tendance à l'ethnisation des associations de Camerounais à l'étranger.

En outre, il est important de noter que les différentes structures mises en place connaissent des faiblesses liées à la collecte et à la production des données statistiques devant contribuer à la connaissance du phénomène migratoire tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du Cameroun.

D'après le rapport sur le profil national de la migration (OIM, 2010), la politique de gestion des migrations au Cameroun connaît depuis 2008 une refonte. Toutefois, les modifications apportées à ce cadre politique ne concernent prioritairement que les questions sécuritaires, les transferts de fonds des migrants, les aspects liés à la migration irrégulière, les transferts de compétences de la diaspora, la question des retours, etc. Dans ce cadre, on peut citer la loi n°97/012 du 10 janvier 1997 qui porte sur la régulation des flux migratoires, qui est du reste la plus récente. Cette loi fixe les conditions d'entrée, de séjour et de sortie du territoire camerounais des étrangers (Sindjoun, 2004).

Dans le cadre de cette nouvelle politique migratoire, l'accent est mis en particulier sur le soutien au co-développement. On comprend donc l'intérêt que le Cameroun accorde à sa diaspora, laquelle détiendrait une forte capacité d'investissement humain et financier pour le développement du pays. C'est dans cette perspective qu'un ensemble de mesures incitatives a été mis en place. En dépit de ces mesures, certains programmes de mobilisation de la diaspora camerounaise ne sont encore qu'à leurs premiers pas.

De ce qui précède, on constate que les politiques antérieures de migration au Cameroun ont été portées pour l'essentiel sur les aspects sécuritaires. Certes, depuis juillet 2008, ce cadre politique est en cours de révision. Les premières versions de la politique ont porté sur les conditions d'entrée, de séjour et de sortie du territoire. La future politique entend aller au delà en explorant de nouveaux enjeux et défis. On peut citer la sécurisation des documents d'identification, la lutte contre fraudes sur les actes d'état civil, la mise en circulation de passeport biométrique, les transferts de fonds, le co-développement, les politiques de retour, la migration irrégulière, etc.

Le principe de retour des migrants internationaux camerounais n'a donc pendant longtemps pas été une préoccupation majeure des politiques migratoires camerounaises. La prise en compte reste timide et il faut encore attendre non seulement l'aboutissement de la prochaine politique, mais également son application.

### *c. La question de la double nationalité*

Il existe trois cas possibles de double nationalité.

- La double nationalité acquise à la naissance : il existe deux circonstances qui confèrent une double nationalité aux enfants : le lieu de naissance de l'enfant et le mariage mixte.
  - Le lieu de naissance de l'enfant : c'est le cas d'un enfant né d'un couple installé dans un pays où la nationalité s'acquiert par le droit du sol. Par exemple, un enfant d'un couple camerounais né aux USA acquiert à la fois la nationalité américaine par le fait qu'il est né sur le sol américain (droit du sol) et la nationalité camerounaise par héritage (droit du sang).
  - Le mariage mixte : C'est le cas d'un enfant né d'un couple dont le parent non camerounais transmet sa nationalité à sa descendance par le droit du sang. En exemple, on peut citer un enfant né d'un père camerounais et d'une mère française acquiert à la fois la nationalité camerounaise par son père (droit du sang) et la nationalité française par sa mère (droit du sang).
- La double nationalité par adoption volontaire

C'est lorsqu'un camerounais adulte adopte volontairement une seconde nationalité. A titre d'exemple, un camerounais qui devient belge ou français.

- La double nationalité par naturalisation

C'est lorsqu'un étranger adopte la nationalité camerounaise.

De ce qui précède, il est important de noter que :

- La double nationalité acquise à la naissance n'est pas prévue par les lois camerounaises. L'enfant est considéré comme un camerounais.
- La double nationalité par acquisition est interdite par la loi camerounaise. Lorsqu'on adopte une nouvelle nationalité, on perd automatiquement la nationalité camerounaise. En effet, l'article 31 de la loi portant Code de nationalité<sup>87</sup> est explicite à ce sujet : "*Le Camerounais majeur, qui acquiert ou conserve volontairement une nationalité étrangère, perd la nationalité camerounaise*". Cette loi est vieille de 42 ans.
- La double nationalité par naturalisation est aussi interdite par la loi camerounaise. Un étranger qui veut devenir camerounais doit obligatoirement renoncer à sa nationalité.

La loi camerounaise reconnaît cependant le principe de la double nationalité dans certaines exceptions, notamment dans le cas de la Camerounaise qui épouse un étranger ou encore dans le cadre de conventions avec des pays tiers.

D'autres préoccupations majeures identifiées peuvent être récapitulées ainsi qu'il suit:

- La non participation à la vie politique du pays : contrairement aux ressortissants d'autres pays africains dans la même situation, les camerounais ne prennent pas part aux différentes élections de portée nationale. Ceux qui ont conservé leur nationalité peuvent participer à l'élection présidentielle ;
- L'implication partielle de la diaspora aux efforts de développement du pays, malgré la volonté affichée de cette dernière, et surtout son expertise et son capital relationnel ;
- Insuffisance dans les prestations consulaires ;
- L'aspiration à la double nationalité ou à la pluri-nationalité : il s'agit là d'une aspiration profonde et légitime de la part de plusieurs camerounais qui ont acquis une autre nationalité, soit par le droit de sol, soit par le droit de sang. On note que parmi eux, certains auraient acquis une seconde nationalité par le mariage ou par l'emploi dans le pays de résidence. C'est le cas de certains sportifs. Dans tous les cas, la loi camerounaise, comme il a déjà été relevé plus haut, n'autorise pas la double

---

<sup>87</sup> Loi N°1968/LF/3 du 11 juin 1968 portant code de la nationalité camerounaise

nationalité. Cette situation est mal vécue par les camerounais ayant acquis une ou plusieurs autres nationalités, comme facteur de frustration et d'exclusion.

Au sujet du droit de vote, il est important de préciser que le 13 juillet 2011, l'Assemblée nationale camerounaise a voté une loi qui autorise les Camerounais de l'étranger à prendre part à l'élection présidentielle et aux référendums. En attendant la consolidation du fichier électoral, on enregistre seulement 5 000 électeurs inscrits auprès de la diaspora (Elecam, 14 septembre 2014).

Toutefois, les camerounais à l'étranger doivent disposer d'une carte consulaire en cours de validité. Toute la difficulté se situe au niveau de la mise à jour de la base de données des camerounais inscrits dans les différentes représentations diplomatiques. En effet, rares sont les représentations diplomatiques et les postes consulaires du Cameroun à l'étranger qui tiennent à jour les listes de leurs ressortissants et leur délivrent des cartes consulaires.

Au départ, l'idée d'utiliser le seul passeport camerounais a été évoquée comme pièce à fournir pour se faire inscrire sur les listes électorales, avant d'être abandonnée. Car, dans la plupart des pays européens, la double nationalité étant autorisée, les étrangers naturalisés gardent le passeport du pays d'origine mais leur titre de séjour leur est retiré. Les Français d'origine camerounaise peuvent donc être inscrits sur les listes électorales bien que la loi ne les y autorise pas. Autre problème, certains Camerounais ont officiellement la double nationalité, par exemple de nombreux sportifs.

## **6.2.2. Les limites d'ordre économiques**

### **6.2.2.1. Les dysfonctionnements du marché foncier et de l'immobilier**

- Absence de statistiques sur le foncier

Dans de nombreux cas, le marché foncier est caractérisé par la rétention du bien foncier en vue de lui donner une certaine valeur. La spéculation et la rétention du bien foncier est rendue possible par l'absence de statistiques et d'informations sur le foncier constructible. On note tout de même la publicité foncière dans les journaux et quelques sites internet. En outre, des agents immobiliers non agréés proposent également beaucoup d'annonces foncières et immobilières. Mais ces annonces ne sont pas d'accès facile pour le grand public. Les consulter entraîne nécessairement des coûts (frais d'ouverture du dossier, frais de déplacement, d'information, ...). Une telle information n'est pas disponible au Cameroun

pour les transactions foncières. Bien plus, les prix de vente de terrain ne sont pas régulés et il n'existe pas de statistiques de terrains disponibles, ni de prix de terrain sur une base régulière, ce qui limite les possibilités des migrants.

- L'insuffisante publicité foncière

La publicité foncière est l'opération par laquelle les transactions immobilières sont consignées par les parties concernées à la Conservation foncière. Cette dernière est le service au sein duquel les différents actes portant création ou modification des droits immobiliers sont enregistrés. L'enregistrement ainsi effectué confère aux droits publics leur opposabilité aux tiers. Il se fait sur la base des énonciations cadastrales.

Depuis 2005, la publicité foncière est décentralisée au Cameroun. Cette décentralisation a été marquée par la mise en place des conservations foncières qui doivent gérer les livrets fonciers départementaux. On dénombre 58 conservations foncières, à raison de une par département. Avec cette réforme, on enregistre environ 150 000 titres fonciers créés, dont 43 000 dans le seul département du Mfoundi. Par ailleurs, elle a permis de réduire les délais de délivrance des titres fonciers qui désormais font entre six (06) et huit (08) mois. Toutefois, il y a un passif de dossiers non traités hérités du processus autrefois centralisé à la conservation régionale.

Comme on peut le relever, finalement, les difficultés à réunir l'information nécessaire par le migrant international camerounais investisseur dans le secteur foncier et immobilier entraînent un manque de confiance. Elles conduisent à une réduction de la quantité et de la qualité des investissements réalisés, en termes de productions foncières et immobilières.

#### **6.2.2.2. L'insuffisance de financement de l'habitat**

Une autre contrainte concerne l'accès aux financements. Le financement des opérations foncières et immobilières pose d'énormes difficultés aux migrants internationaux du fait des subventions restrictives imposées par la crise économique de l'Etat et une politique de l'habitat inefficace et des taux d'intérêts assez élevés proposés par les banques commerciales. Devant une telle situation, la plupart d'entre eux sont prêts à consentir de sacrifices énormes pour épargner de l'argent en vue d'assurer une production foncière et/ou immobilière. Ce qui naturellement prend un temps long, en fonction du niveau de revenus et de plusieurs autres facteurs. Pour y arriver, certains font recours à des réseaux informels de

mobilisation d'épargne qui proposent une offre plus compétitive que celles des banques qui s'avèrent restrictives à cause des conditions de garantie qu'elles exigent.

Quant aux bailleurs de fonds, ils sont caractérisés par le peu d'intérêt pour le financement du secteur. Ainsi, la banque mondiale et USAID qui participent au financement des projets d'habitat en Afrique orientent leurs interventions surtout vers des projets trames d'accueil et réhabilitation de quartiers spontanés. Les difficultés de mobiliser les financements extérieurs pour le logement ont amené les pays à créer dès 1982 une société panafricaine de financement de l'habitat dénommée Schelter-Afrique. Mais, depuis le début des années 2000, on observe une baisse de ses activités.

Le système bancaire n'offre pas de services adaptés aux besoins des migrants (Daum, 1995). De plus, il n'y a pas d'accès au crédit pour le financement de projets des migrants : « Les banques occidentales ne financent pas les initiatives à l'étranger et aucun établissement d'Afrique subsaharienne ne prête à un coût raisonnable à un migrant qui souhaite investir. Il faudrait inventer des mécanismes de garantie transfrontalières » (Les échos, 2006).

L'absence de subventions et de crédit ainsi que l'insuffisance de logements dits sociaux ont permis le développement de l'auto-construction. Le fait que certains d'entre les migrants évoluent dans leurs pays d'accueil sans papiers ou dans le « noir » constitue un frein à leur information. Ils ne peuvent de ce fait pas recourir aux structures formelles de productions et/ou financement de l'habitat.

Fondamentalement, ces obstacles sont les mêmes que ceux que rencontrent les autres investisseurs. Toutefois, il est admis que, dans son pays d'origine et en comparaison avec l'investisseur local, le migrant rencontre plus de difficultés dans l'accès au crédit bancaire (en raison notamment de l'absence d'historique bancaire) et connaît moins bien les marchés et l'environnement des affaires. L'ensemble de ces difficultés est de nature à justifier une intervention publique.

### **6.2.2.3. Le coût élevé de réalisation des opérations immobilières**

Certains migrants ayant acquis des parcelles constructibles sont limités par les coûts de réalisation qui sont restés très élevés, en raison de la diversité des composantes à prendre en compte dans la construction, mais aussi de l'inflation subie par ces coûts au cours des deux dernières décennies. Ces composantes sont en relation avec les valeurs foncières, le coût des matériaux de construction, les conditions de financement et l'environnement de la parcelle.

En Afrique, les matériaux de construction comptent pour près de 70% du coût de production de logements<sup>88</sup>. Le fait est que les pays du Sud, pour avoir adopté le modèle d’habitat de l’Occident, sont devenus prisonniers des matériaux exotiques qui coûtent généralement de plus en plus chers. Le tableau ci-dessous dresse l’évolution des prix de quelques matériaux de construction depuis quelques années.

**Tableau 56: Evolution des prix de quelques matériaux de construction entre 1986 et 2014**

Libellé	Prix (en FCFA)			
	1986	1994	2007	2014
Fer à béton diamètre 6	700	950	1400	1200
Fer à béton diamètre 8	1600	2100	3200	2800
Fer à béton diamètre 10	2150	3200	4800	4200
Fer à béton diamètre 12		3700	5950	5500
Tôles ondulées 0,35 x 3 m	2400	3500	6700	6000
Plâtre en sac	5500	8300	10000	
Ciment CPK 50 kg	2200	3400	4700	5000
Ciment blanc 25 kg	4800	5200	6000	6000
Peinture pantex 88 en 30 kg	28 000	36000	42500	45000
Cornière de 50 x 50	4 700	8500	12 000	12000

*Source : enquête de terrain, 2014*

En l’espace de deux décennies, le prix de certains matériaux de construction a été multiplié par deux, avant de se stabiliser il y a quelques temps. C’est une situation qui est née de la crise économique qu’a connu le pays autour des années 1984 et à la mise du pays sous PAS. Face à cette situation, les moins nantis s’orientent vers les matériaux provisoires.

En ce qui concerne les matériaux locaux, leur utilisation n’est pas encore très vulgarisée. En effet, les matériaux locaux et les techniques nouvelles de construction sont malheureusement peu promus. Les dispositifs de promotion jusqu’ici mis en place ne disposent que d’une sphère de lisibilité réduite. De plus, les recherches faites au niveau de la MIPROMALO montrent que les coûts des matériaux locaux améliorés restent très prohibitifs, ce qui ne milite pas pour leur utilisation. Aussi, les promoteurs immobiliers préfèrent utiliser les matériaux courants (sable, gravier, parpaings, ciment, fers à béton, bois) pour réaliser des infrastructures afin de leur assurer une bonne longévité. Malheureusement, ces derniers sont de plus en plus chers.

Pour freiner la consommation des matériaux exotiques, les pouvoirs publics ont adopté une politique de l’habitat axée sur le développement des industries de matériaux locaux. C’est

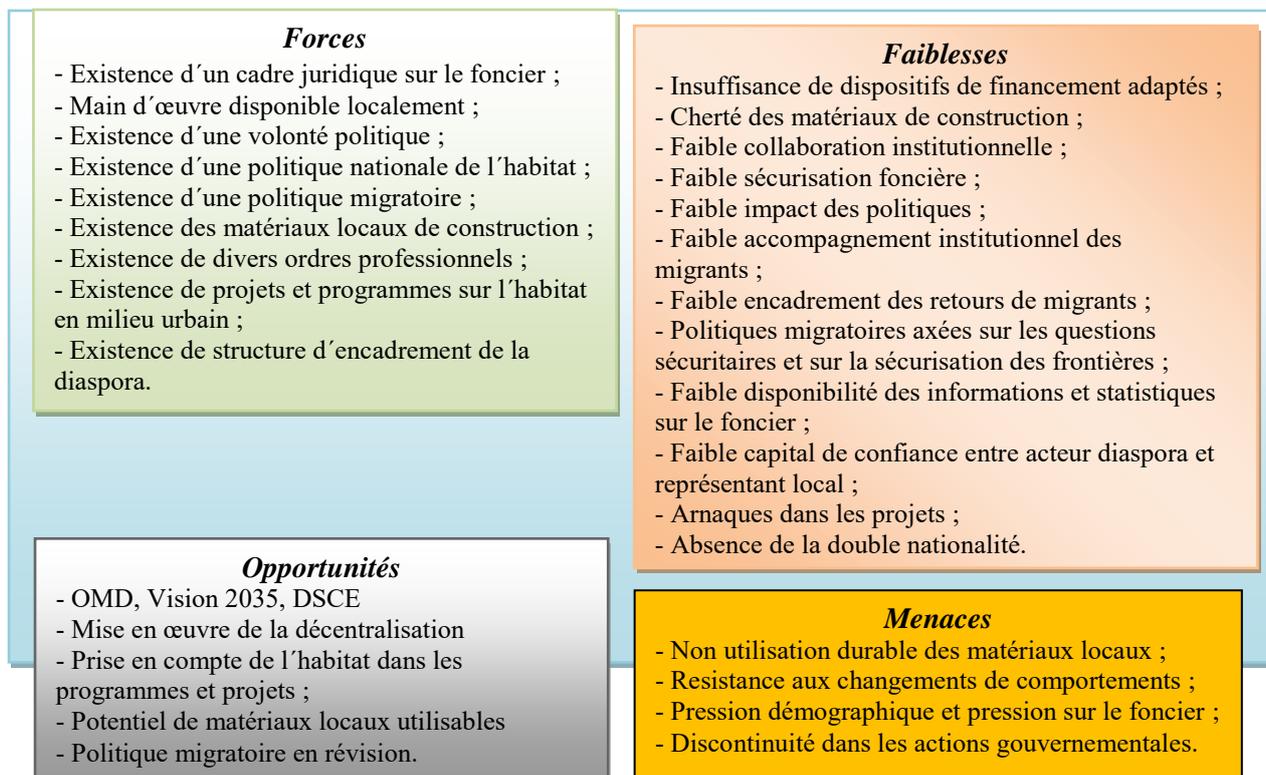
<sup>88</sup> Togue Djuidje B, 2007.

dans ce sens qu'a été créée en 1990 la MIPROMALO pour contribuer à résoudre le déficit en logements pour les classes modestes. Cette entreprise est spécialisée dans l'étude des briques en terre et ciment, des briques cuites, des tuiles et de l'identification d'un certain nombre de gisements de matériaux pouvant être utilisés. Mais de façon générale, son activité n'a guère beaucoup évolué. Elle a tout de même mis sur le marché une gamme variée de matériaux locaux. Toutefois, les utilisateurs considèrent que ces derniers sont trop chers et leur mise en œuvre est quelque peu compliquée pour une production individuelle. Et en dépit des instructions du Premier Ministre sur l'utilisation de ces matériaux locaux, ni la SIC, ni les autres administrations n'ont utilisé les matériaux locaux. Et cette absence d'intérêt de la maîtrise d'ouvrage publique rend difficile les efforts de vulgarisation de ces matériaux auprès des promoteurs privés, y compris les membres de la diaspora qui investissent dans le secteur.

Outre ces obstacles endogènes, les migrants internationaux camerounais sont également confrontés aux obstacles exogènes qui limitent leurs productions foncières et immobilières dans la ville de Yaoundé.

La figure ci-dessous présente la matrice SWOT et résume l'analyse des forces, faiblesses, opportunités et menaces de la production foncière et immobilière des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé.

**Figure 33 : Résumé de l'analyse SWOT**



## CONCLUSION

Au début de ce chapitre, l'objectif était de montrer que si les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé étaient modestes, il fallait y voir un ensemble d'obstacles qui limitent les actions de ces derniers dans ce secteur. Comme nous l'avons souligné, ce type d'investissement, lorsque le marché de l'habitat est très concurrentiel (pression sur le foncier ou encore matériaux de construction importés) les risques inflationnistes sont très présents. Cela risque d'entraîner l'exclusion du marché des populations locales incapables de faire face à la hausse des prix. Les migrants expriment deux difficultés majeures à la réalisation de ce type d'investissement :

- L'accès au crédit immobilier est quasi impossible. Les constructions se font donc au comptant et par tranche successive. Ce mode de construction augmente automatiquement le coût de l'investissement final car des économies d'échelle sont perdues par l'achat des matériaux en petite quantité chaque année. De même, la détérioration au fil des mois des constructions non achevées induit des frais de consolidation ou rénovation supplémentaires ;
- La gestion à distance des réalisations oblige à déléguer à un tiers (famille ou ami) le suivi des réalisations. Des "détournements" de transferts de fonds, au profit d'autres dépenses, sont observés.

D'ordre institutionnel, réglementaire, politique et économique, ces obstacles freinent l'ardeur de ces derniers à produire d'avantage dans le secteur de l'habitat. Il faut également noter que l'accès à l'information est crucial. Pour les migrants internationaux camerounais investisseurs, la distance avec le territoire d'investissement pose la question de l'accès à l'information nécessaire à tout investisseur. Il s'agit de :

- L'information nécessaire à mobiliser au niveau économique et financier : à ce sujet, il faut se poser les bonnes questions et y apporter de bonnes réponses, dont : Y a-t-il des opportunités d'investissement dans ce secteur ? Quels sont les besoins locaux ? Quels sont les facteurs d'évolution des marchés ? Quelle est la situation de l'offre et de la demande ? Quels sont les facteurs qui déterminent les prix ? Quelles sont les opportunités de mobilisation des ressources ? Quels sont les obstacles aux investissements dans le secteur ?
- L'information nécessaire à mobiliser au niveau administratif et réglementaire : quel est l'environnement juridique lié au secteur ? Quelles sont les démarches à suivre ?

---

Quelles sont les institutions concernées ? Quels sont les obstacles institutionnels et juridiques qui pourraient plomber le projet ?

L'absence ou l'insuffisance d'informations entraîne assez souvent une prise de risques importante pour le potentiel investisseur. On aboutit à un manque de confiance et une méfiance à engager son épargne, toute chose qui constitue un frein aux investissements des migrants. Ces derniers pourraient finalement s'engager sur des activités peu productives surtout s'ils ne sont pas accompagnés.

# CHAPITRE 7 : PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ

## INTRODUCTION

Le comportement économique des migrants internationaux camerounais est assez typé. Leurs revenus sont affectés à la satisfaction de leurs besoins fondamentaux et de la famille restée au pays. Une partie de ces revenus est réservée à l'épargne et affectée à l'investissement dans la ville de Yaoundé. Dans le cadre de ce travail, l'intérêt était porté sur les investissements immobiliers. L'immobilier est souvent considéré sans grands effets sur les tissus économiques locaux (Mohamed Khachami, 1996). Il faut cependant, nuancer cette affirmation. En fait, l'impact de l'investissement dans le logement est loin d'être négligeable. D'abord, de meilleures conditions de logement permettent une meilleure reproduction de la force de travail au même titre qu'une meilleure alimentation et une meilleure éducation des enfants. Ensuite, les effets multiplicateurs du secteur sont nombreux ; ce type d'investissement provoque une dynamisation des économies locales par la prolifération des métiers liés au secteur et la constitution d'un tissu de petites entreprises (matériaux de construction, menuiserie, forge, etc.). Ceci favorise la création d'emplois directs et indirects.

De plus, cet investissement a une valeur affective et dans une perspective de retour, la construction d'un logement dans le pays natal constitue pour le migrant international une véritable sécurité. Toutefois, dans le cadre de ce travail, il a été constaté que de multiples contraintes limitent la production foncière et immobilière de cet acteur dans la ville de Yaoundé. En outre, les difficultés à réunir l'information nécessaire par le migrant international camerounais investisseur entraîne un manque de confiance. Cette situation conduit à une insuffisance quantitative et qualitative des investissements fonciers et immobiliers réalisés par ces derniers. L'objectif est donc de lever certaines barrières afin d'infléchir la tendance observée. Il s'agit d'élaborer des stratégies susceptibles d'améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la ville de Yaoundé dans la perspective de le stabiliser, le valoriser et lui permettre d'influer sur l'économie immobilière de la ville.

Dans cette optique, il s'agira de montrer qu'il y a de plus en plus un consensus sur l'intérêt de mettre la migration au service du développement et de développer les perspectives et pistes potentielles à explorer pour renforcer l'intégration des migrants internationaux dans la ville de Yaoundé par l'habitat et même accroître le potentiel d'initiatives de ces derniers.

## **7.1. LE CONSENSUS SUR L'INTÉRÊT DE METTRE LES MIGRATIONS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT**

### **7.1.1. Le cadre actuel des migrations internationales : un cadre marqué par de profondes mutations**

Les mouvements migratoires connaissent d'importantes mutations depuis quelques années. En effet, une série de facteurs agit depuis quelques années pour modifier les processus migratoires et leur perception dans les pays d'accueil et d'origine. Ce sont :

- La baisse des coûts liés aux déplacements des personnes ;
- La disponibilité des informations ;
- L'amélioration des capacités des migrants ;
- La présence de plus en plus importante des femmes dans les migrations ;
- Les facteurs de renforcement des migrations Sud-Nord avec la baisse de la natalité et le vieillissement de la population en Europe ;
- La contribution de plus en plus importante des migrants internationaux au développement de leurs pays d'origine ;
- Le renforcement des cadres de mobilisation de la diaspora ;
- L'émergence de puissances économiques qui fournissent des contingents importants de migrants, etc.

Ces différents facteurs et éléments modifient la place du migrant aussi bien dans les pays de départ que d'arrivée. De sa 'double absence'<sup>89</sup>, on est passé à une 'double présence'<sup>90</sup>. De plus en plus, le migrant s'approprie les nombreux territoires dans lesquels il se déplace. Ce sont pour lui des espaces de références, qui comprennent le pays de départ, le pays d'accueil et dans les autres pays de destination des membres de sa famille. C'est ainsi qu'un citoyen de

---

<sup>89</sup> Formule d'Abdel Malek SAYAD qui en avait fait le titre d'un ouvrage : « La double absence. Des illusions aux souffrances de l'immigré », préface de Pierre Bourdieu, Paris, Seuil, 1999.

<sup>90</sup> J-B MEYER à la séance des Assises du Développement organisées par le Ministère des Affaires Etrangères, le 22 février 2013 à Paris.

la ville de Yaoundé pourrait avoir des parents et amis dans plusieurs pays tels la France, la Belgique, la Côte d'Ivoire, etc. 'Migrant connecté'<sup>91</sup>, son horizon est de plain-pied transnational.

On sait que les pays du Nord ont souvent fait face aux crises économique et sociale avec des conséquences aussi importantes sur les étrangers. En ces périodes, ces derniers connaissent chômage, précarité, ce qui abouti parfois à la dislocation du tissu social dans les pays d'accueil.

De l'autre côté, dans les pays du Sud, des dysfonctionnements multiformes constituent des facteurs importants qui mettent les jeunes sur le chemin de la migration. Les routes empruntées sont multiples. Ces flux de migrants alimentent une migration de transit dans les pays de l'Afrique du Nord, surtout pour les migrants qui partent par la route. Et avec les besoins de main d'œuvre non qualifiée en Afrique du Nord, doublé de nombreux blocages sur les routes de la migration à l'entrée de certains pays européens, ces mouvements tendent à devenir permanents.

La migration camerounaise participe pleinement aux mutations en cours dans les mouvements migratoires. En effet, avec la mondialisation et l'émergence de nombreux facteurs favorisant, elle a tendance à se diversifier. Par ailleurs, elle ouvre des horizons nouveaux avec la globalisation et le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication. On note que cette diversification prend plusieurs aspects de la vie sociale. Au plan individuel, elle s'inscrit dans le mode d'intégration dans le pays d'accueil. L'intégration ici est perçue sous le prisme de la vie professionnelle et sociale avec les mariages mixtes, l'insertion dans les différentes couches sociales, la participation aux activités politiques du pays d'accueil, etc. Sur le plan démographique, cette diversification s'observe avec l'augmentation des naissances des personnes issues de migrants et la succession des générations de migrants nés en dehors du pays d'origine.

Kamdem (2008) estime que la migration camerounaise connaît une internationalisation, liée au mode d'organisation mis en place, constitué d'associations et de réseaux, à la fois formels et informels, favorisé par des formes traditionnelles ou qui empruntent aux nouvelles technologies. Ces différents modes d'organisations contribuent à la diversification de la migration. Ces organisations sont à but culturel, économique, politique, sportif et même professionnel. En général, ces organisations font ou pas du Cameroun l'objet de leur

---

<sup>91</sup> J-B MEYER, *ibid*

rassemblement. Comme l'exprime Ould Aoudia (2008), la plupart des associations et autres regroupements sociaux d'étrangers dans les pays d'accueil sont divers, fluides, de taille réduite, de niveau d'activité inégal dans le temps...<sup>92</sup>. Les migrants camerounais n'échappent pas à cette réalité. Des entretiens avec les migrants camerounais montrent que ces derniers ont connu une intégration progressive dans leurs pays d'accueil. Chaque migrant a connu une intégration aux stratégies différenciées, laquelle corrobore avec la diversification des situations.

Cette diversification des situations suggère le cadre des relations avec le pays d'origine ou de avec les parents. On constate pour ce qui est des camerounais qu'avec le temps, cette relation se diversifie en s'enrichissant. Sur de longues périodes, elle s'enrichit d'un nouveau type de transfert à chaque étape. C'est ainsi que pour les années 60 à 80, les transferts sont dominés par les transferts financiers en majorité destinés à la consommation. A partir des années 1980, on note que les transferts ont évolué et en dehors de la consommation, ils sont destinés aux projets d'équipements collectif tels les projets d'électrification, d'approvisionnement en eau ou de construction d'écoles. Cette évolution est plus marquée à partir des années 2000, avec l'orientation des transferts financiers vers les projets économiques de type individuel. Il s'agit des projets d'investissement sur des activités productive, dont l'immobilier. Depuis cette date et ce jusqu'à nos jours, les transferts s'inscrivent dans ce que certains auteurs appellent « les transferts sur le registre de la citoyenneté ». Ces derniers rentrent dans le champ des comportements sociaux. La diversification des transferts et les mutations qui s'en sont suivies n'ont tout de même pas émoussées les liens entre migrants et leur pays d'origine. Toutefois, une lecture autre que celle des montants des transferts financiers doit être faite en prenant en compte le fait que ces transferts financiers sont le plus souvent soumis aux facteurs externes à la relation avec le pays d'origine.

Si on s'en tient aux processus migratoires, cette relation se maintient avec le temps et évolue avec le renouvellement des générations de migrants, l'amélioration de leurs conditions de vie et aussi avec les mutations que connaît le monde depuis quelques années<sup>93</sup>. Les migrants quant à eux souhaitent maintenir les liens avec l'administration de leur pays d'origine, mais n'acceptent plus leur contrôle étroit ou leur instrumentalisation<sup>94</sup>. Pour les administrations des

---

<sup>92</sup> J. Ould Aoudia ", 2008. The role of different actors in the relation between human migration and development » in « How can the different actors promote the use of skills for development? », OCDE.

<sup>93</sup> Il est important de noter l'émergence au Sud de nouveaux pays en croissance rapide et les poussées démocratiques dans les pays arabes depuis 2011.

<sup>94</sup> J-B MEYER, à la séance consacrée au thème « migration et développement » lors des Assises du Développement organisées par le Ministère des Affaires Etrangères, le 22 février 2013 à Paris.

pays d'origine des migrants, la situation des migrants a beaucoup évolué : de la situation d'exclus car absents du territoire national, la 'diaspora' devient une extension de la communauté nationale<sup>95</sup>.

On assiste à un double attachement, à la fois au pays d'accueil et au pays d'origine. A cet attachement, correspondent des investissements des camerounais de l'extérieur, avec diverses motivations et divers types d'engagement envers le pays d'origine. En dehors des motivations personnelles et économiques (le goût du lucre ou alors les motivations psychologiques), on retrouve l'attachement à sa région d'origine<sup>96</sup>. Et certains auteurs estiment que les différentes motivations des migrants qui investissent sont généralement complémentaires car les acteurs migrants sont animés par des logiques différentes. En ce sens, il n'est pas intéressant d'opposer les investissements individuels et les investissements collectifs.

A ce sujet, il faut indiquer que les politiques migratoires aussi bien des pays d'accueil que des pays d'origine devrait prendre en compte les mutations qui s'opèrent dans le champ migratoire. En effet, les différents territoires sont marqués par des contextes singuliers qui ne sauraient être généralisés. Il existe une diversité de modèles avec des réalités sociales changeantes. Toutes les organisations en relation avec les migrants ne devraient pas échapper à ces considérations. Il s'agit des organisations de migrants, mais aussi les organisations de la société civile qui apportent des soutiens et migrants et les accompagnent dans les pays d'accueil.

Face à ces mutations, il y a un large consensus aujourd'hui, sur la nécessité de mettre ces migrations au service du développement.

### **7.1.2. Les migrations au service du développement**

Pour certains auteurs, l'immigration a toujours été perçue comme une source de tensions économiques et sociales pour les pays d'accueil. Ces tensions pouvaient trouver solution dans la régulation des flux migratoires, à travers le contrôle aux frontières et le durcissement des

---

<sup>95</sup> Bamadi SANOKHO : « Politiques publiques 'Migrations et Développement' du Mali, du Maroc et du Sénégal: Mise à l'agenda du rôle des diasporas et jeux d'acteurs », Université Paris 1 – Panthéon – Sorbonne, UFR Sciences Politiques. Master 2 Professionnel : Coopération Internationale, Action Humanitaire et Politiques de Développement, 2012.

<sup>96</sup> Comme le montre l'étude sur le comportement des Marocains résidants à l'extérieur investisseurs dans la région de Taliouine : Hassan BENHALIMA, Mohamed BEN ATTOU, Mohamed CHAREF « Migrations Internationales, Tissu associatif et Développement du Territoire : le cas du 'pays' de Taliouine (Province de Taroudannt) », Edition ORMES et M&D - 2011. Etude commandée par M&D pour l'Atelier 'Migration et Développement' du Forum Mondial de l'ONU sur la migration et le développement (GFMD dans l'acronyme en anglais) tenu à Taroudannt et Taliouine en septembre 2011. Voir en Partie 2 la présentation de cette étude.

politiques sécuritaires. Toutefois, les transferts monétaires des migrants issus des pays en développement vers leurs pays d'origine a milité en faveur d'une nouvelle donne politique. En effet, il a été démontré que les transferts de fonds de ces derniers dépassaient le montant de l'aide publique au développement. D'ailleurs, en 2007, les migrants ont transféré environ 337 milliards de dollars (US), dont 250 milliards de dollars US pour les pays en développement. Pour la même année, l'aide publique au développement n'était que de 104 milliards de dollars US. Ces transferts de fonds représentaient entre 15% et 20% du PIB de certains pays africains. En 2008, le député Français Henriette Martinez a souligné dans son avis budgétaire sur l'aide publique au développement, que « *selon les projections, les immigrés installés en France effectuent en direction de l'Afrique du Nord ou saharienne des envois financiers d'environ 8 000 millions d'euros annuellement, soit l'équivalent de l'aide publique au développement française* »<sup>97</sup>. Il est évident que dans le contexte de crise de certains de ces pays, marqué par d'importantes contraintes budgétaires et l'économie qui repose parfois sur un ou deux principaux produits, les pays donateurs ferment un peu plus les vannes de l'aide publique au développement. L'une des opportunités à canaliser devrait être les transferts financiers des migrants internationaux vers les projets de développement.

Certaines organisations internationales, à l'instar de la Banque Mondiale, du Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD) et de la Commission Mondiale sur les Migrations Internationales ont développé l'hypothèse selon laquelle les flux migratoires peuvent contribuer aussi bien au développement des pays développés que des pays en développement. Cette thèse a ainsi motivé l'organisation du « Forum mondial sur la migration et le développement », organisé successivement en 2007, 2008 et 2009 respectivement à Bruxelles, à Manille<sup>98</sup> et à Athènes en Grèce<sup>99</sup>. Une dernière édition a été organisée à Mexico en novembre 2010<sup>100</sup>.

En dehors de cette rencontre mondiale, de nombreux cadres de coopération ont vu le jour au niveau multilatéral. On peut citer les plus importants ci-après :

---

<sup>97</sup> Avis n°1201, Aide publique au développement, Commission des Affaires étrangères, Henriette Martinez, Rapporteuse, novembre 2008, p. 57.

<sup>98</sup> Sur le thème de la protection et du renforcement de la capacité des migrants pour le développement

<sup>99</sup> Le thème de cette édition du forum portait sur « *L'intégration des politiques migratoires dans des stratégies de développement au bénéfice de tous* »

<sup>100</sup> Le thème abordé était le suivant : « *Partenariats pour la migration et le développement humain : prospérité partagée – responsabilité partagée* ».

- Un cadre stratégique de gestion de la migration approuvé par l'Union Africaine : il s'agit d'un dispositif qui ambitionnait d'intégrer les politiques migratoires et de développement dans les documents stratégiques de réduction de la pauvreté d'une part, et de mobiliser au maximum les fonds des migrants d'autre part ;
- Développement des projets sur les politiques communes de migration et de développement entre la Ligue des Etats Arabes, l'Association des Nations de l'Asie du Sud-est (ASEAN) et les pays latino-américains.

Dans l'ensemble, près d'une quinzaine de processus de consultation à différentes échelles (régionale, sous-régionale) ont vu le jour. Il s'agit pour les plus importants, de :

- Un cadre de « Dialogues » sur les flux migratoires pour l'Afrique australe et pour l'Afrique occidentale ;
- « Processus » de Colombo en Asie, de Lima au Pérou ou encore de Puebla en Amérique Centrale ;
- Un cadre de « Dialogue 5+5 » entre l'Europe et l'Afrique du Nord ;
- Processus thématiques sur le contrôle des flux migratoires à l'exemple de celui de Budapest.

A l'analyse de ces différentes initiatives, force est de constater qu'il se dégage un consensus sur l'idée selon laquelle les migrations doivent être intégrées dans les politiques de développement. Au niveau européen, on note des avancées notoires à ce propos. En effet, plusieurs cadres existent en faveur du couple migration - développement en Europe. On peut citer le Conseil Européen de Tempere qui en 1999 a entamé une réflexion sur la possibilité d'un cadre juridique de l'immigration commune aux vingt-sept pays de l'Union Européenne. C'est dans ce cadre que les axes de réflexion suivants ont été retenus :

- La lutte contre l'immigration clandestine ;
- La mise en place d'un cadre juridique en matière d'asile ;
- La promotion de la circulation des travailleurs qualifiés ;
- La révision de la politique européenne d'aide au retour.

En outre, en décembre 2005, le Conseil Européen a adopté une démarche globale sur les migrations. Cette démarche comporte trois axes majeurs de travail qui sont :

- Coopération avec les pays tiers et leurs organisations régionales sur les questions d'immigration légale et clandestine, de développement, de protection des réfugiés et de traite des êtres humains ;

- Coordination des politiques relatives aux relations extérieures, le développement, l'emploi, la justice et les affaires intérieures ;
- Promotion du dialogue de l'Union avec l'Afrique et les pays du bassin méditerranéen.

Toutefois, il faut noter que dans le cadre de la mise en œuvre de ces initiatives, l'accent a été mis sur la coopération avec l'Afrique. C'est ainsi que dès l'année 2000, a été signé l'accord de Cotonou sur le partenariat entre d'une part les membres du groupe des Etats d'Afrique, des Caraïbes et du Pacifique et d'autre part la communauté Européenne et ses états membres. EN raison de ses dispositions relatives aux migrations, cet accord a été révisé à Luxembourg en 2005.

Dans le même ordre d'idée, la première conférence trimestrielle euro-africaine tenue à Rabat au Maroc en juillet 2006 a élaboré le « Processus de Rabat ». Il s'agit d'un plan d'action censé renforcer les liens entre migrations et développement, en mettant en exergue l'adéquation entre profils migratoires et besoins des marchés. Ce plan ressort par ailleurs les risques liés à la fuite des cerveaux, assorti des propositions pour y remédier, ainsi que les propositions pour améliorer la coopération dans les domaines de la lutte contre l'immigration illégale.

Toujours dans la logique des différentes initiatives et cadres existant en faveur du couple migration - développement en Europe, on peut citer le sommet de Lisbonne. Tenu en décembre 2007, il a permis de définir un « partenariat Afrique – Union Européenne ». Il a réuni 27 pays membres de l'Union Européenne et 53 pays africains. A son issue, les deux parties ont pris des engagements suivants :

- Meilleure gestion des migrations et de la mobilité légale, la finalité étant le soutien au développement socioéconomique des pays d'origine et de destination ;
- Optimiser la participation des migrants au développement de leurs pays d'origine ;
- Améliorer l'implication des migrants ;
- Améliorer les mécanismes de transferts de fonds ;
- Lutter contre l'immigration clandestine.

En octobre 2008, le « pacte européen sur l'immigration et l'asile » a été adopté par les Chefs d'Etat et de gouvernement des pays membres de l'Union Européenne. Pour une meilleure organisation et surtout en vue de la maîtrise des flux migratoires, ce pacte a mis place un partenariat global avec les pays d'origine et de transit. Dans le même sens de l'approche du

couple migration – développement, développé lors du Conseil Européen de Luxembourg de décembre 2005, le pacte a permis de prendre des engagements, dont :

- La mise en œuvre des politiques d'immigration qui prennent en compte les besoins du marché des états membres ;
- La régulation de l'immigration familiale dans le respect du cadre réglementaire préalablement mis en place ;
- La lutte contre l'immigration clandestine ;
- La promotion des projets de développement par le biais des accords entre Etats membres de l'Union et pays d'origine et de transit, lesquels doivent s'arrimer aux différents aspects des migrations.

Poursuivant dans la même lancée, la deuxième conférence ministérielle euro-africaine s'est tenue à Paris en novembre 2008 avec pour thème migration et développement. Cette rencontre a permis à soixante pays et une vingtaine d'organisations internationales d'approuver le programme de coopération pluriannuel. Ce programme comportait des mesures techniques et opérationnelles, lesquelles poursuivaient l'objectif de booster la coopération entre pays européens et africains.

Le pacte européen de 2008 insiste sur les bienfaits de l'immigration légale, avec pour les migrants, l'acquisition de formations ou une expérience professionnelle transférables dans le pays d'origine. Dans cette perspective, il suggère de privilégier des formes de migration temporaire ou circulaire qui n'accroissent pas la fuite des cerveaux et d'offrir l'opportunité aux migrants de se constituer une épargne à mettre au service de leurs pays d'origine. Fort de ces différents cadres de concertation, l'Union Européenne a conclu plusieurs accords devant favoriser la mobilité avec les Etats tiers présentant des intérêts politiques et migratoires. On peut citer en exemple le partenariat avec le Cap-Vert. La France a ainsi adapté sa réponse aux mutations des faits migratoires en cohérence avec les orientations européennes.

Si le consensus est désormais établi sur l'intérêt de mettre la migration au service du développement, reste que certains secteurs d'investissement ont des spécificités. C'est le cas du bien immobilier.

## 7.2. LES SPÉCIFICITÉS DU BIEN IMMOBILIER ET DE SON MARCHÉ

Par rapport aux autres marchés de biens et de services échangés dans l'économie, le marché foncier et immobilier comporte de nombreuses spécificités. Premièrement, l'immobilier peut s'analyser en même temps comme un bien et un service. Ensuite, c'est un bien qui est géographiquement fixe. De plus, il est durable et relativement indivisible (au niveau du logement individuel). Il comporte une grande variété d'attributs, soit propres (taille, confort,..), soit de localisation (voisinage, aménités, accessibilité).

Au delà de ces caractères qui le rendent particulier, le marché foncier et immobilier est étroit, cloisonné, avec très peu d'acteurs (acheteurs, vendeurs, intermédiaires, etc.). au niveau de l'information, c'est un marché qui connaît des informations asymétriques entre les acteurs. En effet, lors d'une transaction, l'acheteur a généralement une information étriquée sur les services rendus par le bien. Les coûts de transaction (administratifs, mais aussi de recherche et de déménagement) sont élevés. Enfin, les biens immobiliers exercent des externalités (positives ou négatives) sur leur environnement (valeur du patrimoine, qualité du voisinage).

Dans le cadre de la production d'un bien immobilier, de nombreux services sont sollicités au niveau de la construction, de l'entretien, de la réhabilitation et de la reconversion. Les technologies utilisées font appel à plusieurs acteurs aux fonctions multiples et variées. Bien plus, la production d'un bien immobilier implique des délais importants, de la conception à la réalisation, en passant par les démarches administratives. C'est pour cela que la production d'un bien immobilier ne s'ajuste pas toujours aux modifications de la demande et/ou des prix.

Entre autres déterminants de la demande de logement, on peut citer les systèmes de préférences individuelles, le revenu et les prix. Certes, ce sont les mêmes déterminants que pour les autres biens et services. Seulement, dans le bien immobilier, les préférences individuelles sont diversifiées, ce qui ne facilite pas la simulation du fonctionnement des marchés. Cela tient aussi à la complexité du bien immobilier. Les préférences individuelles vont de la taille au confort. Mais ces caractéristiques sont subjectives.

De plus, les choix de consommation d'un bien immobilier sont indissociables des autres choix des ménages (choix familiaux ou professionnels). Enfin, pour analyser la demande des ménages, il faut prendre en compte la dualité du marché (location ou achat). Certes, de nombreuses contraintes de rationalité existent dans cet arbitrage, mais certaines ne sont que

difficilement observables. C'est le cas de la valeur affective du bien immobilier et le rôle sécurisant de la détention d'un bien de cette nature.

L'équilibre des marchés de biens et services courants est relativement simple à définir, contrairement à celui des marchés immobiliers qui est plus complexe encore. Plusieurs raisons permettent d'expliquer cette situation : l'inertie de l'offre, l'étroitesse du marché, les coûts d'ajustement (recherche et déménagement) et le phénomène de « stockage » qui caractérise ces marchés et qui rendent difficile l'ajustement des prix pour équilibrer l'offre et la demande. Le phénomène de « stockage » consiste à maintenir un bien hors marché. Il s'observe aussi bien dans la production de logements neufs que dans la production foncière pour la construction.

L'anticipation détermine les comportements de stockage. En ce sens, il est difficile de modéliser l'étude des marchés fonciers et immobiliers. Pour finir, les interventions des acteurs étatiques se font selon plusieurs modes sur les marchés immobiliers, depuis l'intervention sur les prix jusqu'à l'intervention sur la production. Ces différentes interventions prennent de nos jours la forme des régulations.

Compte-tenu de ces spécificités des marchés immobiliers, les actions à entreprendre pour capter les investissements de la diaspora sont nombreuses. En effet, à la lumière des perspectives qu'offrent l'économie camerounaise, il semble que c'est la voie qui permet de faire respectivement de la migration et du migrant un facteur et un acteur du développement, capable de contribuer à un meilleur fonctionnement de l'économie immobilière de la ville.

### **7.3. PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ**

La problématique foncière et immobilière est au cœur des préoccupations des habitants. Et qu'ils soient résidants ou migrants internationaux, tous se heurtent à ces problèmes. L'investissement immobilier a une valeur affective et dans une perspective de retour, la construction d'un logement dans le pays natal constitue pour l'immigré une véritable sécurité. Une fois cet objectif atteint, le critère de rentabilité conditionne les autres choix des secteurs d'investissement. Ainsi, le souci d'une sécurité à caractère social se double d'une sécurité à caractère économique.

En raison des dysfonctionnements dans l'économie immobilière de la ville de Yaoundé, la constitution d'une élite immigrée investissant dans ce secteur est un atout pour la ville et pour le pays. Certes, l'attachement culturel et affectif de cette élite n'est pas suffisant. Pour cela, il serait intéressant d'accompagner ces dernières en prenant des mesures incitatives à leur endroit et en créant un environnement propice aux investissements. Cela suppose de revisiter le cadre organique de la du rôle actuel et potentiel des migrants, du cadre législatif et règlementaire d'insertion des retours des migrants, de l'accroissement de l'attractivité du territoire de la ville et de bien d'autres mesures.

### **7.3.1. Améliorer l'information sur le foncier et la ville de Yaoundé**

#### **7.3.1.1. Accroître l'attractivité du territoire de la ville de Yaoundé et rendre disponible l'information sur le foncier et l'immobilier**

L'Institut Numérique<sup>101</sup> définit l'attractivité d'un territoire comme étant la capacité de ce dernier, sur une période donnée, à attirer et retenir diverses activités économiques et facteurs de production. Elle pourrait également se traduire par la performance du territoire à un moment donné. Cette notion tente d'expliquer et de justifier les choix d'investissements et d'accueil d'activités nouvelles dans la perspective de contribuer au développement d'une ville.

En général, un territoire ne reçoit de potentiels investisseurs que parce qu'il connaît une certaine attractivité. Cette dernière se construit autour de la disponibilité, la qualité et la quantité des informations. Cette information doit être différenciée et construite en fonction des cibles. Les migrants internationaux camerounais ont d'autant plus besoin d'informations qu'ils prennent la décision d'investir sans être présents, sinon, par procuration. Or certains d'entre eux n'avaient aucune connaissance de la ville de Yaoundé avant leur départ en migration. Bien plus, ils font l'objet de nombreuses sollicitations, ce qui impose une information diversifiée qui s'y adapte. Toute politique d'attractivité du territoire consiste à

---

<sup>101</sup> <https://www.institut-numerique.org/section-i-lattractivite-territoriale-fondements-theoriques-et-indicateurs-de-mesure-5201ed217cf05>

canaliser les investissements à la fois exogènes et endogènes, et doit s'appuyer sur la disponibilité des informations sur le foncier et l'immobilier.

Pour construire l'attractivité d'une ville comme Yaoundé, il faut bâtir une stratégie sur le long terme et mobiliser les divers acteurs publics. Il ne s'agit pas simplement de communiquer ou de se focaliser sur l'image de la ville. Il faut construire mettre en relief les atouts du territoire en établissant une relation de confiance avec les acteurs qui l'animent. Cette relation de confiance met en avant les infrastructures et les ressources. Dans cet ordre d'idées, les enjeux de développement du territoire doivent être maîtrisés. Cela passe par un diagnostic du territoire, l'évaluation des besoins et des types d'entreprises. Cela passe aussi par la mobilisation des migrants internationaux qui peuvent de ce fait assurer des transferts de divers ordres, y compris les transferts matériels et immatériels. Dans ce processus, l'implication des acteurs, et surtout les migrants internationaux est tout aussi fondamentale, surtout dans le développement local, voire dans le processus d'élaboration des plans communaux de développement. A ce propos, pour mettre en œuvre de tels processus participatifs, les collectivités territoriales décentralisées (CTD) sont mieux à même de le faire, eu égard au contexte de décentralisation. Bien plus, les CTD ont les capacités de mobiliser les migrants internationaux originaires de leur espace. Certes, en procédant à un recensement de ces derniers dans leur pays d'accueil, cette information peut également être mise à contribution. Par ailleurs, dans la vision à long terme, il est toujours important d'intégrer la dimension culturelle du développement du territoire. En effet, cette dimension de l'attractivité du territoire intervient dans la préservation du patrimoine matériel et immatériel. Elle pourrait mieux intéresser les générations de migrants nées en dehors du pays d'origine. Ces derniers sont plus sensibles au patrimoine, et peuvent construire une identité et leur attachement au pays. Les investissements immobiliers pourraient en faire partie.

#### **7.3.1.2. Un nécessaire accompagnement dans les différentes actions des migrants**

Comme il a été relevé plus haut, il faut organiser l'information sur le territoire. Cette information devrait être diffusée par les différents acteurs qui agissent sur le territoire. Nous avons également relevé qu'il est important de construire une relation de confiance. En effet, sans la confiance, l'investisseur migrant ne s'engage que difficilement, surtout qu'il agit à bonne distance. Les différents acteurs, à savoir les administrations, les élus locaux, les organisations de la société civile, les associations diverses ont un rôle à jouer dans

l'accompagnement du migrant investisseur. Au Cameroun pour accueillir le projet de production foncière et immobilière, dans les pays d'accueil pour diffuser l'information en provenance du Cameroun et soutenir les premiers pas de l'investisseur.

### **7.3.1.3. Nécessité d'une coordination des actions des différents acteurs**

Dans l'analyse diagnostique plus haut, il a été relevé l'existence de nombreux acteurs aux dispositifs d'intervention concurrents. En effet, le chevauchement des compétences, doublé d'une absence de culture de résultats et de recherche de performance ne génère que des améliorations conjoncturelles sans assurer une consistance des actions. On note une faible collaboration institutionnelle qui engendre des doublons dans les réalisations et des pertes de ressources. Dans un tel environnement, le migrant, potentiel investisseur trouve complexe et confus le paysage, ce qui suscite plutôt de nombreuses interrogations : qui est l'interlocuteur ? En effet, il a aussi été démontré que l'un des facteurs explicatifs de la faiblesse des investissements fonciers et immobiliers des migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé est la multiplicité des acteurs institutionnels qui ne facilite pas la lisibilité de l'accompagnement et tend plutôt à les décourager. Au total, l'objectif qui se dégage de ce constat est d'établir une confiance entre le territoire camerounais en général, celui de la ville de Yaoundé et les migrants internationaux investisseurs. A cette fin, les perspectives suivantes peuvent être formulées :

- Améliorer l'attractivité de la ville en adoptant un plan d'action stratégique. Il devrait être élaboré de manière participative avec les pouvoirs publics, les acteurs privés et mettre l'accent sur des réalisations contextualisées (réalisations adaptées aux besoins) ;
- Concevoir un plan de communication avec des informations différenciées et ciblées face aux différentes catégories de migrants et aux différents espaces d'accueil de ces derniers.

#### **7.3.1.4. Améliorer le fonctionnement du marché foncier et mettre en place et/ou améliorer les systèmes d'enregistrement des droits et de délivrance des titres et sécurisation des droits fonciers**

##### *a. Fonctionnement du marché foncier*

Pour procéder à l'évaluation de la valeur du patrimoine foncier et immobilier, il est indispensable de maîtriser le fonctionnement du marché immobilier et foncier. Il s'agit d'une information cruciale pour l'acteur diaspora désireux de faire un investissement dans ce secteur. La connaissance du fonctionnement du marché foncier passe par l'enregistrement des transactions. Pour cela, il est important de constituer une base de données à partir des enquêtes cadastrales. L'objectif étant de saisir les paramètres relatifs à l'offre et à la demande foncière, et par ricochet au fonctionnement du marché foncier.

Ce marché comporte une part de formel et d'informel. Or le marché informel renferme une part non négligeable de l'offre et la demande. L'intégration du marché informel dans le marché formel va probablement se résoudre avec la modernisation du cadastre. Pour cela, une étude minutieuse devrait contribuer à leur identification géographique et à la forme de reconnaissance de leur occupation. En plus, il faudra concilier les procédures officielles et la légitimité des pratiques populaires illégales.

##### *b. Les systèmes d'enregistrement des droits et de délivrance des titres de propriété et sécurisation des droits fonciers*

Au Cameroun, on peut affirmer qu'il n'existe pas encore de système d'enregistrement fiable des droits fonciers. Pour preuve, le nombre de dossiers de rectification qui s'empilent dans les services départementaux du cadastre indique l'inexistence d'un système fiable et adéquat. Le principal instrument d'enregistrement des droits fonciers demeure le livre foncier. Mais il ne concerne que les titres fonciers et les droits réels immobiliers sur les immeubles qui les supportent. La loi ignore l'existence d'autres types de possession foncière qui sont pourtant revendiqués et reconnus par leurs détenteurs. Alors que l'étude du plan cadastral national estimait en 2000 qu'il y aurait environ 2 600 000 parcelles, avec 1 550 000 en milieu urbain, la Direction des Affaires Foncières du MINDCAF estimait à environ 150 000 le nombre de

titres de propriété. La base de données à mettre en place à l'issue de cette étude devrait être accessible aux migrants internationaux camerounais en cas de demande.

Afin d'envisager des mesures à mettre en œuvre dans la perspective de réduire le nombre d'intervenants et les étapes de traitement des dossiers, il serait intéressant de faire une revue et analyse du processus d'obtention des titres de propriété. A ce jour, ce processus comporte 13 étapes et 17 intervenants. Officiellement, les services du MINDCAF estiment à six (06) mois le délai pour obtenir un titre foncier. Dans la pratique, il n'en est rien. La corruption qui gangrène le secteur y est pour beaucoup.

Du point de vue des principes, le choix de faire du titre foncier et de ses démembrements juridiques, les seules formes de reconnaissance des droits fonciers est un choix politique du Gouvernement camerounais mais pas un principe directeur de tout système cadastral ou de gestion foncière ou même domaniale, tout comme le système de l'immatriculation. L'expérience de Madagascar et de certains pays d'Afrique de l'Ouest a montré qu'on peut avoir des titres alternatifs pour sécuriser les droits fonciers. Ces derniers seraient plus accessibles à la majorité de la population. Dans ce registre, on peut citer les "certificats fonciers", les "attestations de possession foncières" prévus dans les politiques foncières de certains pays.

#### **7.3.1.5. Améliorer l'information sur les opportunités d'investissement et particulièrement sur le foncier auprès des migrants internationaux**

Pour susciter l'intérêt des migrants internationaux camerounais à investir dans le secteur immobilier, il faut entre autres créer une relation de confiance avec la ville de Yaoundé. Il s'agit de faire un travail de fond en prenant en compte aussi bien le niveau économique qu'administratif. Pour l'heure, il est encore difficile de disposer des informations sur les opportunités et les besoins locaux en investissements des membres de la diaspora camerounaise. Bien plus, ces derniers se méfieraient des pouvoirs publics et autres collectivités territoriales décentralisées. Sur cette base, la présente étude propose, une méthode

d'encouragement et d'appui à l'investissement des migrants<sup>102</sup> qui conjugue l'attractivité du territoire et la volonté d'investir des migrants.

Il s'agit de confronter les effets « pull » et « push » qui permettent de combiner les besoins du territoire et la volonté d'investissement des migrants.

L'effet « pull » voudrait qu'en matière d'analyse de l'attractivité du territoire, l'on procède à l'identification des besoins, des opportunités d'investissement et à l'analyse des parties prenantes et de tous les cadres juridiques pertinents pour un investissement. Quant à l'effet « push », il permet d'analyser la volonté d'investir des migrants en termes de soutien aux candidats à la mise en place de projets. Ainsi, il s'agit de mettre en exergue le renforcement des liens entre les parties prenantes au niveau local et les migrants. Ceci passe par la disponibilité des informations sur les opportunités et les besoins d'investissement du territoire, ceci après un diagnostic territorial exhaustif. La confrontation des effets « push » et « pull » permet d'établir et de renforcer le climat de confiance entre les migrants internationaux et les parties prenantes au niveau local.

La stratégie voudrait qu'en établissant un pont avec les pays d'accueil, le migrant ne soit pas considéré comme investisseur isolé sans lien avec les besoins de son pays, mais on devrait lui proposer des informations sur les opportunités et les parties prenantes. Il s'agit des informations auxquelles ils n'ont pas eu accès jusqu'à présent à cause de l'éloignement, mais aussi d'un système d'information adéquat. Cette stratégie peut se dérouler en trois principales phases qui nourrissent un flux continu d'informations et d'actions.

- Phase 1 (A Yaoundé)

Dans le territoire de la ville de Yaoundé où se réaliseront les investissements, il peut avoir deux volets d'action.

- Diagnostic territorial, identification et analyse avec les différentes parties prenantes des besoins et des opportunités d'investissement et élaboration d'un plan de communication en direction de la diaspora ;
- Elaboration du dispositif d'encadrement juridique et institutionnel des investissements immobilier et des différentes procédures.

Ces différents aspects doivent alimenter le dispositif de communication de manière non seulement à renseigner sur les besoins et opportunités en termes d'investissement immobilier,

---

<sup>102</sup> Cette méthode est adaptée de la méthode proposée par Migration et Développement (2013) au sujet des investissements productifs des Marocains résidents à l'étranger et le développement de leurs territoires d'origine.

mais les procédures à suivre, les avantages et les inconvénients de chacune des procédures, ainsi que les attentes et les motivations des différents acteurs et parties prenantes susceptibles d'intervenir dans le projet.

- Phase 2 (dans les pays d'accueil)

Durant cette phase, il faut diffuser l'information dans les réseaux et canaux de manière à susciter l'intérêt des potentiels investisseurs immobiliers au sein de la diaspora. Cette information doit rencontrer les candidats à l'investissement au Cameroun par une diffusion dans tous les réseaux possibles en direction des migrants internationaux (représentations diplomatiques, associations de migrants, médias spécialisés, différentes corporations dans lesquelles on peut les trouver, salons, foires, etc.).

- Phase 3 (au Cameroun)

Au terme de la phase précédente, les migrants qui ont pris la décision d'investir doivent être accompagnés. Il s'agit de leur apporter un appui-conseil sur le plan économique, financier et administratif. Un dispositif d'accueil devrait permettre de mettre en confiance l'investisseur.

### **7.3.2. Améliorer le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion des retours des migrants au Cameroun**

Au rang des dispositions à prendre dans ce cadre, on note la mise en place d'une structure administrative de gestion de la diaspora, la finalisation de la nouvelle politique migratoire, eu égard aux nouveaux enjeux des migrations...

#### **7.3.2.1. Finaliser la nouvelle politique migratoire du Cameroun**

Le Cameroun n'a pas de politique migratoire propre, qui corresponde aux réalités migratoires du pays, contrairement à certains de même profil. On peut donc, dans un premier temps, s'interroger quant au pouvoir de négociation du Cameroun dans l'actuelle politique migratoire en vigueur dans le pays. De quels arguments use le Cameroun dans l'espace international des négociations concernant la gestion des flux migratoires ? Peut-on réellement parler de coopération dans le cadre des accords bilatéraux passés entre le Cameroun et certains pays tiers ? Existe-t-il vraiment une réciprocité, une égalité dans la relation ?

Lors du Conseil de Cabinet du 31 juillet 2008, le Gouvernement du Cameroun a pris la décision de procéder à une revue complète de sa politique migratoire. A cet effet, il a établi

une Commission interministérielle chargée d'élaborer une nouvelle politique migratoire prenant en compte les problèmes émergents posés par la migration de travail. Outre les questions sécuritaires déjà prises en considération et prolongées par la généralisation des passeports biométriques, le projet de politique migratoire prend en compte les transferts de fonds et de compétences, le co-développement, la question du retour, l'appui aux Camerounais dans les pays d'accueil, la fuite des cerveaux, etc. Par ailleurs, le projet de politique migratoire envisage de mettre en place des mécanismes de dissuasion afin de réduire l'immigration irrégulière et de prévenir les drames humains que celle-ci provoque. La nouvelle politique entend également renforcer la protection des droits de l'homme des migrants, qu'il s'agisse des étrangers résidant au Cameroun ou des travailleurs camerounais expatriés.

La diaspora, initialement suspectée d'activisme politique, fait désormais l'objet de toutes les attentions, le Gouvernement du Cameroun ayant pris conscience de son importance économique et intellectuelle. La diaspora camerounaise est en effet l'une des diasporas africaines les plus qualifiées. Elle constitue un vivier d'intellectuels, d'opérateurs économiques et de scientifiques de haut niveau. Selon les estimations du Consulat général du Cameroun à Paris, la communauté camerounaise serait actuellement la plus importante des pays subsahariens en France. Parmi les travailleurs camerounais expatriés, on compte également de nombreux enseignants, médecins et chercheurs. La diaspora camerounaise constitue un pouvoir économique, social et culturel en mesure de prendre une part significative dans le processus de développement du Cameroun. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a préconisé de mettre en place une politique nationale de gestion de cette diaspora. Cette politique consiste à développer des mécanismes de suivi, de gestion et de partenariat entre le Cameroun et sa diaspora, en particulier en France, en Allemagne et aux Etats-Unis. Aussi le projet de politique prévoit-il un certain nombre de mesures destinées à optimiser l'utilisation des compétences et des transferts de fonds de ses ressortissants à l'étranger et à mettre en place des mécanismes pouvant permettre une meilleure implication de la diaspora dans la mise en œuvre des projets de développement au Cameroun.

De nombreuses initiatives ont déjà été initiées. Ainsi, la Direction des camerounais à l'étranger, des étrangers au Cameroun, des réfugiés et des questions migratoires a été créée au sein du Ministère des relations extérieures (MINREX) en 2013 avec pour mission l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique publique spécifique en la matière. Cette

politique dite « de gestion intégrée des relations avec la diaspora », est en cours d'élaboration. Parallèlement, diverses autres initiatives ont été développées. On peut citer :

- L'organisation par le MINREX du colloque international sur le thème « diaspora et développement dans les relations euro-africaines », le 13 décembre 2006 à Yaoundé, avec la participation des représentants de la diaspora camerounaise en Afrique, Amérique et Europe ;
- La création en 2008 d'un groupe de travail au sein du MINREX chargé d'élaborer un projet de politique nationale de mobilisation, de protection et de valorisation de la diaspora ;
- L'acquisition en 2008 par le MINREX, d'un logiciel de gestion informatisée de la diaspora et le lancement d'un annuaire des associations des Camerounais de l'étranger;
- L'inscription par le Premier Ministre, à l'ordre du jour de la séance du Conseil de cabinet du 31 juillet 2008, d'une communication du MINREX sur le thème de « la contribution des Camerounais de l'étranger au développement national ». Une réflexion sur les objectifs du gouvernement dans ce domaine a été engagée et des directives spécifiques ont été données à cette occasion.

Afin de garantir la réussite des projets envisagés, le Cameroun renforce ses relations avec ses partenaires techniques et financiers tels que l'OIM, le GIP international et l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII). Un Accord relatif à la gestion concertée des flux migratoires et au développement solidaire a été conclu entre le Cameroun et la France le 21 mai 2009. Un certain nombre de partenaires au développement ont indiqué leur disposition à apporter un appui technique et financier au Gouvernement camerounais pour la mise en œuvre d'actions au bénéfice de sa diaspora. Ce sont notamment :

- La création d'une structure de coordination et de supervision des actions menées par les Camerounais de l'étranger et l'Etat ;
- La réduction des coûts des transferts de fonds vers le Cameroun ;
- L'adoption de mesures fiscales incitatives à l'investissement ;
- La facilitation de l'accès au crédit pour les Camerounais de l'étranger ;
- La création d'un fonds de garantie pour les projets et opérations des Camerounais de l'étranger.

Ces différentes initiatives traduisent la volonté du Gouvernement camerounais d'associer plus étroitement sa diaspora au développement du pays. Il reste cependant à opérationnaliser ce processus. La question de l'adoption formelle de la nouvelle politique se pose et il convient de relever l'existence de nombreuses contraintes limitant l'implication de la diaspora dans le processus de développement économique du Cameroun. Il devient plus que urgent de finaliser cette politique en mettant un accent sur le retour des migrants.

### 7.3.2.2. Mettre en place une structure administrative chargée de la gestion de la diaspora

La création et le renforcement en 2013 d'une Direction des camerounais à l'étranger, des étrangers au Cameroun, des réfugiés et des questions migratoires est un pas très important dans la mise en œuvre d'une politique d'organisation des camerounais de l'extérieur pour leur meilleure contribution au développement du pays, leur protection et leur gestion dans le cadre d'un retour régulier et d'une réintégration réussie. Cette direction s'occupera désormais de la diaspora camerounaise, de la politique migratoire du Cameroun, qu'il s'agisse des personnes qui entrent de façon régulière ou en qualité de réfugié. Toutefois, il serait intéressant d'y greffer une structure administrative avec une certaine autonomie de gestion.

En effet, dans plusieurs pays africains, de tels organismes ont été créés, consécutivement à la prise de conscience du rôle à jouer ou que peut jouer la diaspora dans ces pays. Le tableau ci-dessous, sans être exhaustif, récapitule quelques initiatives de mise en place de structures chargées de la gestion de la diaspora.

**Tableau 57: Quelques expériences africaines de structures chargées de mobiliser la diaspora**

Pays	Structure	Attributions	Observations
<b>Tunisie</b>	Office des Tunisiens de l'Étranger (OTE)	Elle a pour mission de mettre en œuvre les principales recommandations ainsi que les actions arrêtées par les autorités publiques dans la promotion de la participation des Tunisiens de l'extérieur au développement du pays. L'OTE intervient dans la supervision des relations économiques, culturelles et sociales avec la diaspora tunisienne, intervient dans les retours de migrants (épargne, création d'entreprises, etc.). Il met à la disposition du gouvernement des informations utiles à l'amélioration des services offerts aux migrants.	Cet office a été créé en 1988 et dépend du Ministère des affaires sociales et de la solidarité
<b>Burundi</b>	Département spécial chargé de la diaspora	Comme attributions, il favorise la mobilisation des actions de la diaspora dans l'amélioration des conditions de vie des	Bien que logé au sein du Ministère des Affaires extérieures, il reste encore à

		populations	définir un cadre dans lequel mobiliser la participation de la Diaspora.
<b>Côte d'Ivoire</b>	Direction Générale des Ivoiriens de l'Extérieur	Répondre à la problématique de l'implication de l'engagement de la diaspora ivoirienne au développement de la Côte d'Ivoire	Cette direction est logée au ministère en charge de l'intégration africaine et des ivoiriens de l'extérieur
<b>Maroc</b>	Ministère, rattaché au Premier Ministère chargé de la communauté marocaine à l'étranger	Il est chargé « d'élaborer et de mettre en œuvre la politique gouvernementale concernant la Communauté Marocaine à l'Étranger (CME), notamment : la promotion de l'action économique, sociale, culturelle et éducative en sa faveur, la sauvegarde de ses intérêts matériels et moraux dans les pays d'accueil et au Maroc, le suivi des mouvements migratoires des Marocains, la participation à la négociation des accords bilatéraux et internationaux ayant trait à la CME.	
	Conseil de la communauté marocaine à l'étranger (CCME)	Créé le 21 décembre 2007, le CCME est « une institution à caractère consultatif », chargée de donner au Roi des avis sur les affaires de l'émigration et notamment sur les questions concernant les Marocains résident à l'étranger.	
	Centre des droits des migrants	Rattaché au ministère, il a pour objectif « d'assister les efforts déployés au niveau national pour la promotion des droits des migrants (...), le renforcement des capacités des ONG (...), la création et le développement des liens de coopération avec les institutions nationales, régionales, internationales ».	
	Direction de la migration et de la surveillance des frontières	Sa mise en œuvre, en 2005, entre dans le cadre de la stratégie nationale de « lutte contre la migration clandestine ». Rattachée au ministère de l'Intérieur, elle a pour mission principale « la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie nationale en matière de lutte contre les réseaux de trafic des humains et la surveillance des frontières ».	
<b>Ghana</b>	Ministère du Tourisme et des Relations avec la Diaspora	Entre autres attributions, il contribue à l'amélioration des relations avec la Diaspora et gère le Secrétariat des Ghanéens non-résidents (NRG), organisation qui doit servir de relais et de facilitation des services offerts à la Diaspora	Le cadre juridique et politique de gestion de la diaspora n'a pas encore été rédigé. Les services et mesures incitatives indispensables à l'exécution de son mandat, aux fins de mobiliser la Diaspora n'ont pas encore été mis en place.
<b>Mali</b>	Ministère des Maliens de l'Extérieur et de l'Intégration Africaine (Création en 2000)	La Délégation des Maliens de l'extérieur a pour mission « <i>d'élaborer les éléments de la politique nationale en matière d'administration, d'assistance, de protection et de promotion des Maliens de l'extérieur et d'assurer la coordination des missions diplomatiques et consulaires qui concourent à la mise en œuvre de cette politique</i> »	
	Haut Conseil des Maliens de l'Extérieur	Il s'agit d'un « organe consultatif à caractère associatif, apolitique, laïc, non discriminatoire et à but non lucratif » <sup>84</sup> présent dans 62 pays	Ce conseil a été créé en 1991 puis refondu en 2004

	(HCME,	et dont le siège est situé à Bamako. Il a pour principales missions de promouvoir l'image du pays, porter assistance aux Maliens résidant à l'étranger, inciter les migrants à orienter leurs envois financiers vers des investissements, développer des programmes d'information pour les candidats à l'émigration, etc.	
<b>Nigeria</b>	Organisation des Nigériens de la Diaspora (NIDO)	Elle sert de relais entre la diaspora et le gouvernement. Elle identifie les voies et moyens les plus pratiques, efficaces et rentables susceptibles d'influer sur l'économie nigériane	
<b>Sénégal</b>	Ministère des Sénégalais de l'Extérieur (MSENEX)	Il a pour mission l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de la politique de protection, de gestion et de promotion des Sénégalais de l'extérieur. A ce titre, il est chargé de les assister en encourageant et coordonnant les initiatives de leurs regroupements, de leur porter assistance, et de favoriser leur réinsertion économique, sociale et culturelle lors de le retour.	Créée en août 2003, à l'issue d'un symposium avec les sénégalais de l'extérieur. Depuis l'élection du Président Macky Sall, le MSENEX demeure mais il est de nouveau sous la direction du Ministère des Affaires Etrangères au Sénégal.
<b>Sierra Leone</b>	Bureau de coordination des questions de la Diaspora	Aide à identifier les compétences qui se trouvent à l'extérieur du pays, de manière à les impliquer au développement national	Ce bureau est ouvert à la Présidence. Il nomme des professionnels résidant à l'étranger à des fonctions dans le gouvernement, y compris en qualité de membres de cabinet ministériel, mais il ne dispose pas de cadre juridique pour inverser la fuite des cerveaux.
<b>République Démocratique du Congo</b>	Maison des Congolais de l'étranger et des migrants (MCDEM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fournir des conseils et services de qualité aux nationaux ayant l'intention de migrer ;</li> <li>- Mener des campagnes de sensibilisation sur la migration régulière dans le cadre de la coopération avec les administrations consulaires ;</li> <li>- Eclairer les migrants sur les procédures d'obtention des visas ;</li> <li>- Informer les migrants sur les conditions de vie et les réalités du marché et l'emploi dans les pays d'accueil ;</li> <li>- Informer les nationaux retournés dans le cadre d'une assistance administrative et technique sur les conditions socio-économiques prévalant en RDC pour leur réinsertion ;</li> </ul>	Cette structure est logée au sein du Ministère des Affaires Etrangères
<b>Niger</b>	Haut Conseil des Nigériens de l'Extérieur (HCNE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner des avis et formuler des recommandations dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière de protection, de gestion et de promotion des nigériens de l'extérieur ;</li> <li>- Collecter et transmettre les informations sur les préoccupations des nigériens de l'extérieur en vue de leur prise en compte effective par le gouvernement</li> <li>- Contribuer à une meilleure prise en charge des préoccupations de l'émigré nigérien de retour temporaire ou définitif en vue</li> </ul>	Organe consultatif, il est installé auprès du Ministère des Affaires, de la Coopération et de l'Intégration Africaine

		d'améliorer les conditions de sa réinsertion	
<b>Togo</b>	Maison de la Diaspora	Optimiser la contribution des Togolais de l'extérieur pour le développement économique et social du pays	
	Programme Diaspora	Faciliter et promouvoir le transfert des compétences, de savoir-faire et des ressources de la diaspora togolaise	Créé par arrêté du Premier Ministre, signé le 14 juin 2010

Source : compilation des données sur différents sites internet des organismes, 2015.

Comme on peut le constater, plusieurs initiatives existent à l'échelle du continent africain. Certes, la BAD (2010) estime que la mobilisation de la diaspora pour le renforcement des capacités ou pour la création des entreprises n'a pas abouti aux résultats escomptés. En effet, elle note que cela n'a pas pu transformer de manière qualitative l'économie des pays d'Afrique au Sud du Sahara. Jusqu'ici, il n'y a que eu peu de cas où on a assisté à une inversion significative de la fuite des cerveaux ou à une mobilisation des transferts financiers. Il n'existe aucune structure d'envergure dont l'ambition est de favoriser la mobilisation des ressources ou des compétences des membres de la diaspora, ni à proprement parler des mesures incitatives au niveau institutionnel à cet effet.

Les différentes initiatives, vu leur caractère embryonnaire et/ou amateuriste, pourrait être catégorisées comme des « morts-vivants »<sup>103</sup>. Les initiatives actuelles de mobilisation de la diaspora sont caractérisées par des insuffisances institutionnelles qui prennent naissance dans l'inadéquation des instruments et des stratégies, l'insuffisance et l'absence de cohérence des données sur la diaspora, les choix politiques frileux, l'absence d'objectifs et la mauvaise application des programmes. Pour capitaliser la valeur ajoutée et les compétences de la diaspora, les Etats africains devraient revoir les cadres politiques et les stratégies d'incitation en place actuellement. Il s'agit d'un impératif majeur à prendre en compte pour inverser la tendance.

Pour compléter ce qui précède, on peut tirer des enseignements de l'expérience tunisienne. Vibrant en phase avec le contexte du développement du couple migration – développement, le gouvernement reconnu le rôle joué par la diaspora tunisienne. Ces derniers excellent dans le développement économique. Fort de cela, le gouvernement a mis en place des mesures

<sup>103</sup> Selon Kuznetsov, "il y a un grand nombre d'initiatives [de mobilisation de la diaspora] dotées de ressources significatives, ce qui aboutit à une floraison d'activités qui ont malheureusement peu d'impact sur les institutions du pays (situation de « mort-vivant »). Kuznetsov considère à cet égard que "beaucoup de programmes diaspora sont des "morts-vivants" – ils ne constituent pas des échecs et ils mobilisent suffisamment d'intérêt pour maintenir leur financement, mais leur impact sur le développement reste très limité". Voir : Kuznetsov, Y. Pourquoi le potentiel de la diaspora est-il si insaisissable ? Pour une nouvelle génération d'initiatives de mobilisation des compétences nationales résidant à l'étranger, Forum des Migrations pour le Développement [En ligne] [http://www.migration4development.org/docs/kuznetsov\\_diasporas.doc](http://www.migration4development.org/docs/kuznetsov_diasporas.doc); <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/243283/GlobalSearchIndiaMarch%2017.pdf>

incitatives de facilitation de leur mobilisation à travers l'adoption des lois, des cadres politiques, l'insertion institutionnelle, etc. Le taux d'émigration de ce pays oscille autour de 6% et la majorité de ses migrants internationaux vit en Europe, soit 78,3%<sup>104</sup>. Ce cas nous permet de mieux illustrer quelques mesures édictées par les pays du Maghreb pour mobiliser au mieux la diaspora afin qu'elle participe au développement national.

## Encadré 2 : Cadre de mobilisation de la diaspora tunisienne

**Impact économique de la mobilisation de la Diaspora** : Les instruments économiques et les incitations instituées par le gouvernement ont abouti à la création de 11.815 sociétés pour un investissement total d'environ 308 millions de dollars EU et à la création d'environ 48.000 emplois. On trouve ces sociétés essentiellement dans le secteur des services (65%), dans l'industrie (25%) et dans l'agriculture (10%).

**Incitations en faveur de la Diaspora** : Parmi les incitations économiques et financières visant à promouvoir la participation de la Diaspora, on peut citer par exemple les exonérations de droits de douane sur les équipements importés ; de même, ont droit au matériel roulant les Tunisiens qui ont résidé sans interruption à l'étranger pendant plus de deux ans et qui ont investi dans un des domaines mentionnés dans le code des incitations aux investissements à leur retour définitif ou provisoire en Tunisie. Chaque année, OTE organise "les Journées d'Appui au Développement (JAD) en collaboration avec les régions économiques du pays. Au programme de ces journées figurent la visite des projets d'investissements initiés par la Diaspora et les opportunités offertes à la communauté des hommes d'affaires tunisiens et à la Diaspora d'échanger entre eux pour booster les partenariats entre les entrepreneurs résidant à l'étranger et leurs homologues restés au pays.

**Envois de fonds** : Les transferts financiers des Tunisiens de l'étranger constituent une des principales sources de devises pour la Tunisie. Ces transferts représentent la quatrième source de devises étrangères et jouent un rôle important dans la balance des paiements et les réserves en devises de la Tunisie. Les envois de fonds représentent 4,8% du PIB, 21,8% de l'épargne nationale et 43,7% du déficit commercial. Selon l'OTE, ces envois se sont élevés au total à environ 16,5 milliards de dollars EU entre 1987 et 2008 dont 76,6% étaient des transferts en liquide et 23,4% des transferts en nature (comme par exemple des équipements achetés pour entreprendre des activités économiques en Tunisie, des véhicules et des biens meubles importés en vue du retour provisoire ou définitif, etc.). OTE indique qu'en 2007, les Tunisiens de l'étranger ont envoyé au pays 1,716 milliard de dollars EU, soit une moyenne de 166 dollars EU par Tunisien à l'étranger, contre une moyenne de 125 dollars EU pour les États arabes<sup>105</sup>.

**Mobilisation des Tunisiens hautement qualifiés de la Diaspora** : OTE a ouvert et tient régulièrement à jour un répertoire des compétences tunisiennes à l'étranger, et il facilite leurs connexions avec les institutions du pays d'origine. Le Répertoire contribue à améliorer la prise de conscience de la participation de la Diaspora au développement technique, économique et social du pays.

*Source* : République Tunisienne, Ministère des Affaires Sociales de la Solidarité et des Tunisiens à l'étranger, Office des Tunisiens à l'étranger. [En ligne], <http://www.nat.tn>

Pour le cas du Cameroun, cet organisme devrait être chargé de l'accueil, de l'orientation et du suivi des camerounais de l'étranger. Ce dispositif devrait intervenir à la fois auprès de la diaspora et des migrants de retour au Cameroun. En outre, il pourra également conseiller les candidats au départ sur les pays qui offre les meilleures possibilités d'intégration.

Un tel organisme a pour but d'informer les migrants sur leurs droits ainsi que de les accueillir et de les accompagner dans leur retour, c'est-à-dire dans un processus de réinsertion

<sup>104</sup> PNUD, Rapport sur le développement humain 2009 : Surmonter les obstacles : Mobilité humaine et développement. [En ligne] [http://hdrstats.undp.org/en/countries/country\\_fact\\_sheets/cty\\_fs\\_TUN.html](http://hdrstats.undp.org/en/countries/country_fact_sheets/cty_fs_TUN.html)

<sup>105</sup> PNUD. Rapport sur le développement humain 2009, Indice du développement humain – au-delà du revenu : la Tunisie. [http://hdrstats.undp.org/en/countries/country\\_fact\\_sheets/cty\\_fs\\_TUN.html](http://hdrstats.undp.org/en/countries/country_fact_sheets/cty_fs_TUN.html)

socioprofessionnelle et d'orientation des investissements. Théoriquement, les actions de cette structure devraient être orientées vers le conseil technique, accueil, orientation, suivi. Si les migrants veulent investir, la structure les oriente vers les créneaux porteurs. Si un migrant sollicite la structure pour investir dans tel ou tel domaine, elle sollicite les organismes directement concernés.

Ses principales missions devraient être de :

- Donner aux émigrés toutes les informations utiles relatives aux conditions de leur réinsertion et mettre à leur disposition toute documentation nécessaire à la réalisation de leurs projets ;
- Appliquer la politique de promotion, de mobilisation et de transfert de l'épargne des émigrés ;
- Assurer la mise en œuvre et le suivi d'un cadre incitatif en vue d'une meilleure intégration des camerounais de l'Extérieur dans les divers secteurs de production ;
- Faciliter le montage technique et financier des projets individuels ou collectifs présentés par les Emigrés. A cet effet, la structure établira une relation permanente avec les Institutions publiques, privées, techniques et financières compétentes (Banques, Sociétés, Services administratifs, bureaux d'étude, bailleurs de fonds etc.).

Le premier point évoque une sensibilisation et une information des émigrés concernant leur réinsertion. Il s'agit d'un aspect qui n'est pas ou insuffisamment développé par le service actuel des camerounais de l'étranger au MINREX, puisque très peu de migrants y ont recours.

### **7.3.2.3. Ouvrir la représentation nationale aux membres de diaspora**

En 2010, le MINREX estimait, d'après les données recueillies auprès des missions diplomatiques et postes consulaires du Cameroun à l'étranger, à près de 4 millions de personnes les ressortissants disséminés de par le monde. Il constatait par ailleurs que la répartition de ces effectifs par pays est très inégale. Le MINREX notait à l'occasion que ces effectifs des Camerounais de la diaspora sont difficiles à cerner, faute d'un recensement exhaustif. D'une part, la carte consulaire du Cameroun ne couvre pas tous les pays d'émigration, d'autre part, même dans les pays pourvus de postes consulaires, la situation est très contrastée car les camerounais de la diaspora ne se font pas systématiquement enregistrer

auprès des services consulaires. L'explication réside, soit dans l'ignorance de cette formalité, soit dans le fait que ceux qui se trouvent en situation irrégulière hésitent à sortir de l'anonymat, pour des raisons diverses, d'ordre historique ou personnel.

Pour le cas spécifique de la France, A. Schneider (déc. 2010) estime qu'en 2008, la communauté camerounaise dans ce pays est composée de quelque 39 000 ressortissants. En effet, la communauté camerounaise résidente en France serait la 4<sup>e</sup> communauté d'immigrés établis en France. La communauté camerounaise connaît une croissance suivant une courbe régulière. En effet, entre 2003 et 2008, la communauté camerounaise a évolué de manière régulière, passant de 26 000 membres à 39 000 membres, soit une hausse d'un tiers en cinq ans.

Seul un recensement pourrait éclairer sur les effectifs réels. Pourtant, si on s'en tient au chiffre officiel de 4 millions, il semble que la diaspora soit numériquement plus élevée que certaines régions du pays. Ces quelques chiffres témoignent de ce que la communauté camerounaise installée à l'extérieur est importante et pourrait bien constituer le 59<sup>e</sup> département et donc mériter quelques sièges au parlement. L'article 149 du code électoral camerounais dispose que le département constitue la circonscription électorale. Le tableau ci-dessous renseigne sur la répartition des sièges à l'assemblée nationale du Cameroun, fixée par le décret n° 92/013 du 15 janvier 1992.

**Tableau 58: Répartition des sièges à l'Assemblée Nationale du Cameroun**

Région	Population	Nombre de sièges	Ration
Adamaoua	1 015 622	10	1 député pour 101 562 habitants
Centre	3 525 664	28	1 député pour 129 488 habitants
Est	801 968	11	1 député pour 72 906 habitants
Extrême-Nord	3 480 414	29	1 député pour 120 014 habitants
Littoral	2 865 795	19	1 député pour 150 831 habitants
Nord	2 050 229	12	1 député pour 170 852 habitants
Nord-Ouest	1 804 695	20	1 député pour 90 235 habitants
Ouest	1 785 285	25	1 député pour 71 411 habitants
Sud	692 142	11	1 député pour 62 913 habitants
Sud-ouest	1 384 286	15	1 député pour 92 287 habitants

*Source : Décret présidentiel de juillet 2013 portant répartition des sièges à l'assemblée nationale*

D'après la loi, le nombre de Députés est calculé au prorata de la population. Il est vrai qu'au regard de l'accroissement démographique, la répartition actuelle des sièges par région n'est pas équitable et ne reflète plus la réalité démographique du pays.

Certains des membres les plus aisés de la diaspora sont souvent des relais-clés dans certains milieux d'affaires. Les autres s'avèrent être des investisseurs potentiels à ne pas négliger. Or, la seule manière efficace d'organiser un transfert réussi et bénéfique des diverses compétences des populations diasporiques au service socio-économique du Cameroun, c'est de leur donner l'opportunité de se choisir des représentants légitimes et légaux, par le biais du suffrage universel. Ce serait en effet leur permettre de mieux se structurer en fédérant leurs différents projets en faveur de leur pays d'origine autour de leurs futurs élus, tout en mettant en synergie des pratiques innovantes d'intégration dans les pays d'accueil et qui rehaussent l'image de leur pays d'origine en faisant sa promotion.

Il faut de ce fait une révision constitutionnelle qui introduit la représentation au parlement (Assemblée Nationale et Sénat) des camerounais de l'étranger, comme c'est le cas en France depuis le 23 juillet 2008 et aussi ailleurs notamment en Algérie. En France, les premières élections législatives pour les Français de l'étranger se sont déroulées en juin 2012. Ce sera bientôt le cas au Niger, où l'Assemblée nationale a voté le 02/12/2013 le projet de loi modifiant le code électoral permettant ainsi la création de circonscription électorale pour les Nigériens de la diaspora dans le cadre des législatives 2016.

En analysant les estimations fournies par diverses sources, on se rend vite compte que la population diasporique camerounaise de France qui fait en moyenne 40 000 personnes en 2008, est plus importante que la population de certains départements. La même année, 14 414 Camerounaises et Camerounais étaient officiellement enregistrés en Allemagne. Ils représentent seulement une partie de l'ensemble des migrants camerounais vivant en Allemagne, dont le nombre total reste inconnu.

Le travail parlementaire en sera plus efficace et ces nouveaux députés donnent la possibilité pour les camerounais de l'étranger d'être mieux représentés et suffisamment structurés. Le député, comme il est de nature juridique, représente à l'Assemblée Nationale, les citoyens de sa circonscription. Le rôle du député camerounais est à la fois national et local. National lorsqu'il s'agit de débattre sur les orientations que doit prendre la société camerounaise, principalement à travers des lois. C'est le rôle principal du député, qui, au regard de la Constitution, est le représentant de la Nation, avant d'être le relais des électeurs de sa circonscription. Relai local lorsqu'il peut être l'écho auprès du gouvernement, des instances de l'exécutif national ou des administrations centrales, des préoccupations spécifiques du territoire où il a été élu. Le député des camerounais de l'étranger aura lui aussi ces deux fonctions. La particularité du rôle local, pour le député des camerounais de l'étranger, tiendra

dans la diversité de la circonscription. Surtout pour ce qui concerne la circonscription regroupant les citoyens camerounais installés dans plusieurs pays. L'autre particularité essentielle est que la Loi camerounaise n'a pas cours sur ces territoires, d'où des domaines d'interventions plus limités qu'au Cameroun. Le rôle national du député des camerounais de l'étranger est donc prédominant car il pourra s'occuper de tous les aspects de la vie quotidienne pour lesquels les représentations diplomatiques n'ont que peu de possibilité de réalisation. Ce qui permettra de connaître, reconnaître, valoriser et vulgariser les bonnes pratiques des diasporas camerounaises pour le co-développement Cameroun-Europe, Cameroun-Asie, Cameroun-Amérique, etc., l'une des clés du développement propulsif et surtout de favoriser un climat de solidarité susceptible de formater un cadre approprié de valorisation des ressources humaines camerounaises vivant à l'étranger.

Pour que la diaspora camerounaise puisse jouer un rôle défini, dans le cadre de fenêtres de financement des projets au pays, il doit y avoir au niveau étatique un minimum de confiance dans les institutions gouvernementales. Cette confiance ne sera recherchée, entretenue et renforcée que par la présence de députés des camerounais de l'étranger, à travers la mise en place, notamment, de structures appropriées pour une utilisation efficace des ressources et augmentera la confiance de la diaspora, ses efforts de développement étant convertis et utilisés de façon productive. Pour peser vraiment sur la vie économique et politique du pays, cette diaspora doit se structurer au-delà des clivages politiques. Et cela peut se faire par une représentativité axée sur la légitimité et la légalité, à travers le vote.

#### **7.3.2.4. Procéder au recensement des Camerounais de l'extérieur**

Ce projet peut effectivement constituer le prélude vers la mise en place d'une politique migratoire cohérente avec les réalités migratoires camerounaises. Cet outil pourrait permettre de rendre compte des problématiques effectives des camerounais de l'extérieur et ainsi, d'apporter des réponses en accord avec leurs besoins. Il s'agit en effet d'un élément important devant concourir à la mobilisation de la diaspora. A cet effet, il urge de disposer de statistiques fiables sur cette population. En Afrique, les données quantitatives sur les migrants sont marquées par une trop grande variabilité et soient elles sont incomplètes ou inexistantes ou non actualisées lorsqu'elles existent<sup>106</sup>. Le Cameroun n'échappe pas à cette réalité. Les

---

<sup>106</sup> Docquier, F., & Marfouk, A. (2005). Migrations internationales et niveau d'études (1990-2000, p.4. Communiqué 1.1., mise à jour du Document de travail de recherche politique de la Banque mondiale 3381 (Washington, DC : Banque mondiale).

statistiques disponibles ne permettent de déterminer ni leur nombre exact, ni leur structure par catégories professionnelles. En outre, les chiffres sur les migrants illégaux ne sont pas comptabilisés dans les statistiques officielles. Ils ne peuvent donc pas contribuer officiellement au développement, surtout avec la transparence observée de nos jours dans le système mondial de transferts financiers.

La situation des migrants internationaux camerounais est quelque peu mal renseignée. Les études et les données statistiques sur les camerounais de l'extérieur sont parcellaires, voire pour certains pays quasi-inexistantes. Cet état de fait résulte en grande partie de l'inexistence, tant de mécanismes institutionnels en charge de l'examen des questions relatives à l'intégration des immigrants, que de programmes et projets spécifiquement dédiés à cette cible. Il serait donc opportun et intéressant de procéder à un recensement de la diaspora camerounaise.

#### **7.3.2.5. Revisiter la loi sur la nationalité Camerounaise**

Comme il a été démontré plus haut, cette question constitue un obstacle aux projets d'investissement des membres de la diaspora. Au cours de la collecte des données, un migrant international camerounais résidant en Allemagne s'indigne en ces termes « *on ne peut pas se sentir étranger et investir* ». Les migrants internationaux posent le problème de la double nationalité et de la citoyenneté.

Historiquement, l'exercice de la citoyenneté fut étroitement lié à une cité, à une condition économique (système censitaire en France). Aujourd'hui, la citoyenneté présente un visage bien différent de ces premières époques. C'est d'abord une manifestation de valeurs fondamentales telles que la liberté, la démocratie et l'égalité. C'est aussi un ensemble de rôles sociaux que des citoyens d'un même pays, conscients de leurs droits et devoirs, assument pleinement et librement. Le deuxième concept, la double nationalité ou la bi-nationalité, est le produit objectif de mutations économiques et culturelles s'opérant à l'échelle du monde. La circulation des hommes, des produits et des idées, la grande mobilité sociale et professionnelle, l'installation massive et durable de populations étrangères issues d'aires géographiques et culturelles différentes, en particulier dans les pays de l'Europe occidentale, sont autant de facteurs et de motifs qui favorisent le phénomène et le rendent incontournable.

Or, au Cameroun, le code de nationalité en vigueur émane de la loi n°1968-LF-3 du 11 juin 1968. Comme on peut le voir, cette loi est obsolète et n'est plus adaptée au contexte actuel.

Bien plus, dans la pratique, il semble que l'application se fait de façon disproportionnée selon les différents acteurs. En effet, sportifs et autres artistes échappent à l'exclusion tandis que les autres membres de la diaspora n'y ont pas droit. Le cas posé par ceux des joueurs de l'équipe nationale de football, qui ont une seconde nationalité, fait désormais du problème de la double nationalité un débat national.

Des pays comme le Canada ont fait évoluer le code de nationalité pour l'adapter à cette exigence des faits. Avant la Loi sur la citoyenneté du 15 février 1977, la législation canadienne limitait la double citoyenneté. Depuis cette date, la loi canadienne, tout comme les lois de quelques autres pays, permet la double citoyenneté. Autre exemple, La France « considère le double national en tant que ressortissant titulaire de l'ensemble des droits et obligations attachés à la nationalité française ». Plus largement, un citoyen français est automatiquement citoyen de l'Union Européenne (UE). Il peut circuler, séjourner et travailler librement dans tous les Etats de cette Union. Il peut être de ce fait, candidat et électeur aux élections européennes et aux élections municipales dans tout pays de l'Union.

En permettant la double nationalité, il est possible d'encourager une plus grande participation des membres de la diaspora camerounaise dans leur pays, en évitant les contraintes rencontrées par les étrangers lors de certaines transactions (par exemple, un travail temporaire, l'acquisition d'une terre) et en fournissant un accès aux services publics et aux avantages sociaux. Plus largement, la double nationalité peut aider au maintien de liens affectifs avec le pays, ce qui encourage le contact continu et les investissements.

## CONCLUSION

Tout d'abord, il convient de noter que l'intérêt porté aux investissements des migrants internationaux est très récent, et que la connaissance même de la réalité multiple qui compose les Camerounais de l'extérieur est encore insuffisante. En outre, la réorganisation du service des camerounais de l'étranger au MINREX, service créé pour agir avec la diaspora est également récente. Au Cameroun comme dans tous les pays d'émigration où de telles structures ont été créées, ses activités chevauchent avec celles d'autres départements ministériels. Elles doivent à cet effet se positionner comme interlocuteurs et acteurs dans l'appareil administratif et politique auprès d'autres ministères anciens et puissants<sup>107</sup>. Au niveau du territoire qui nous intéresse ici tout particulièrement, à savoir celui de la ville de

---

<sup>107</sup> Bamadi SANOKHO : « Politiques publiques 'Migrations et Développement' du Mali, du Maroc et du Sénégal : Mise à l'agenda du rôle des diasporas et jeux d'acteurs », *ibid.*

---

Yaoundé, la démarche est également nouvelle. Bien plus, la reconnaissance du rôle des migrants internationaux dans la participation au processus de développement économique et social rencontre des résistances au changement. Il est à noter que l'insuffisance de cadres outillés en la matière dans les structures décentralisées constitue également un frein majeur. Il y a donc lieu de renforcer les capacités d'intervention des différents acteurs pour la mise en œuvre de dispositifs spécifiques à la diaspora.

Ce constat suggère que la question de la mise en conformité des normes législatives et réglementaires du pays aux normes régionales et internationales en vigueur, et leur application effective - tout comme celle relative à la mise en œuvre de programmes et projets spécifiquement destinés à lever les contraintes qui restreignent l'accès des immigrants à des investissements immobiliers dans le pays en général, et spécifiquement dans la ville de Yaoundé - doivent être posées. Toutefois, ces mesures impliquent au préalable que des études destinées à améliorer les connaissances dont on dispose sur la situation des ressources foncières dans la ville soient entreprises.

## CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE

Au début de cette partie, l'objectif était d'élaborer des stratégies susceptibles d'améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux camerounais dans la ville de Yaoundé. En s'appuyant sur les données d'enquête de terrain, le constat est qu'un ensemble d'obstacles entravent la volonté manifestée par ces derniers d'investir dans le secteur de l'habitat. D'ordre institutionnel, réglementaire, politique et économique, ces obstacles freinent l'ardeur de ces derniers à produire d'avantage dans le secteur de l'habitat. Il faut également noter que l'accès à l'information est crucial. Pour les migrants internationaux camerounais investisseurs, la distance avec le territoire où investir pose la question de l'accès à l'information nécessaire à tout investisseur.

Pour cela, il est proposé entre autre d'ouvrir la représentation nationale aux membres de la diaspora, de finaliser la nouvelle politique migratoire du Cameroun en mettant un accent particulier sur les incitations aux retours de migrants et de revisiter la loi sur la nationalité camerounaise, tout en améliorant l'accès à l'information sur le foncier. En effet, le marché immobilier présente de fortes spécificités par rapport aux autres marchés de biens et services échangés dans l'économie. L'habitat génère un bénéfice immédiat sous forme de confort. Une bonne politique de l'habitat améliore le bien-être social tandis qu'une politique irréfléchie est susceptible d'avoir un coût économique élevé ou d'aggraver des problèmes existants. On se rend compte aussi aujourd'hui que la promotion (inconsidérée) d'investissements immobiliers peut même conduire, à terme, à des effets économiques néfastes. Les marchés du logement mal organisés et mal régulés comme ceux de la ville de Yaoundé peuvent entraîner des bulles spéculatives, avec tous les risques qui s'ensuivent. Les migrations internationales ont des relations de causalité avec la production de l'habitat. La prise en compte des mesures édictées plus haut et bien d'autres est de nature à améliorer la contribution des migrants dans la production de l'habitat et influencer sur l'économie immobilière de la ville.

---

# **CONCLUSION GÉNÉRALE**

La présente étude, réalisée dans le cadre d'une thèse de doctorat, avait pour but d'étudier et de capitaliser le type de production foncière et immobilière des membres de la diaspora Camerounaise dans la ville de Yaoundé et qui apporte une valeur ajoutée autant à l'intégration du migrant dans son pays d'accueil qu'à la production de l'habitat en général dans le pays d'origine. Par ailleurs, il était question de voir si les migrants participaient à la (sur)vie économique de leurs familles à travers les fonctions des productions résidentielles.

Sur le plan théorique, l'étude s'est appuyée sur quelques théories et modèles des migrations et de l'habitat. Il s'agit principalement de la théorie de la nouvelle économie des migrations et de la théorie des réseaux, de l'idéologie à caractère fonctionnaliste et du modèle culturaliste.

L'intérêt de ces théories est qu'elles mettent en avant l'implication du ménage dans la migration de leurs membres. Cette implication apparaît, non seulement comme l'un des déterminants majeurs des migrations observées, mais aussi de toute dynamique qui en résulte (transferts de fonds, investissements immobiliers). Le présent travail a également été abordé, non sans tenir compte des différents cadres théoriques évoqués, selon une approche de géographie sociale. Il s'agit d'une géographie qui se veut engagée, dont le rôle social est d'éclairer les choix du citoyen et du politique. Son objet c'est l'espace social qui comprend l'ensemble des relations entre les sociétés et les espaces, relations qui s'établissent à différents niveaux d'inégale complexité.

Les principaux objectifs spécifiques rattachés à cette étude peuvent se résumer en ceci :

- Faire un état des lieux des acteurs de la production de l'habitat dans la ville de Yaoundé, et rendre compte des pratiques mises en place ainsi que des logiques qui président leurs différentes actions. Il s'agit de mettre en relief l'autoproduction comme principale filière qui assure une production significative de l'habitat dans la ville de Yaoundé ;
- Montrer la place que peuvent prendre les migrants internationaux parmi les acteurs de la production urbaine et de l'offre d'habitat dans la ville de Yaoundé ;
- Elaborer des stratégies susceptibles d'améliorer la production de l'habitat par les migrants internationaux dans la ville de Yaoundé.

Les analyses ont été faites en fonction des pays d'accueil des migrants. En vue d'atteindre ces objectifs, et en l'absence de données spécifiques sur les investissements des migrants, nous avons été amené à réaliser notre propre enquête à Yaoundé en 2014. L'enquête était du type quantitatif, conduite suivant une approche exhaustive auprès de 301 productions foncières et

immobilières des membres de la diaspora Camerounaise dans la ville de Yaoundé. Les enquêtes qualitatives ont également été réalisées en amont et en aval des enquêtes quantitatives en vue d'identifier les thèmes émergents non couverts par la fiche de collecte en préparation, soit d'approfondir certains aspects de cet outil de collecte.

Etant donné les objectifs susmentionnés, la stratégie d'analyse mise en place a consisté, dans un premier temps, à parcourir la littérature existante sur la question, en vue, non seulement, d'y identifier les motivations et les théories susceptibles d'expliquer les phénomènes étudiés, mais aussi, y identifier les facteurs et les indicateurs pertinents, observables et disponibles dans notre base de données de façon à favoriser la vérification des hypothèses. Ce travail analyse comment l'interrelation entre le territoire urbain de Yaoundé et les acteurs immobiliers, de l'habitat, au grand promoteur internationalisé, représente les fondements systémiques de la réorganisation des modes de production de la capitale.

L'analyse des théories, enrichie de la revue de la littérature, nous a aussi permis de proposer un cadre conceptuel qui essaie d'expliquer les relations entre investissements immobiliers et stratégie de protection sociale et familiale des migrants dans un contexte de restriction des flux migratoires. Si les conséquences de l'immigration pour les pays d'accueil ont fait couler beaucoup d'encre, on s'est relativement moins penché sur les conséquences, bonnes ou mauvaises, pour les pays d'origine des migrants. (OCDE, 2007).

A l'issue de cette étude, les principaux résultats suivants ont été trouvés :

- Les migrants assurent une production modeste et variée dans la ville de Yaoundé. Au total 301 productions foncières et immobilières ont été réalisées par ces derniers entre 1990 et 2010. 96,3 % sont constitués d'immeubles bâtis et le reste, soit 3,7% seulement est constitué de terrains non bâtis. Ce résultat constitue une des grandes contributions de cette étude.
- Les productions sont inégalement réparties dans les différents arrondissements de la ville de Yaoundé, avec une prédominance dans les arrondissements de Yaoundé 4 (27,6%) et de Yaoundé 1 (17,3%). Ce résultat apporte un éclairage sur les lieux d'investissement et leur ancrage territorial dans la ville. La périphérie de la ville de Yaoundé constitue un espace privilégié de localisation des investissements immobiliers de la diaspora.
- L'investissement immobilier est l'un des principaux secteurs d'investissement des membres de la diaspora dans la ville. Ce résultat est conforme à ceux trouvés par

d'autres chercheurs. Ainsi, l'argent de la migration, non seulement participe à la lutte contre la pauvreté et les mauvaises conditions de vie, mais aussi sert comme un levier pour des investissements productifs.

- Sur 301 productions recensées, seulement 72, soit 24,2% appartiennent aux femmes. Ces chiffres laissent entrevoir aisément les disparités qui existent entre l'homme et la femme en matière d'accès à l'immobilier. Ces dernières sont propriétaires des immeubles bâtis, ce qui traduit un certain dynamisme de leur part.
- On constate la prédominance des investissements immobiliers des Camerounais établis en Europe (73,75%), suivis par ceux qui sont installés en Amérique (12,3%). Les ressortissants Camerounais installés dans les pays africains et asiatiques n'ont que faiblement investi dans le secteur de l'immobilier avec respectivement 5,32 % et 8,63%. Les principales sont : la filière sociale, la filière résidentielle et la filière commerciale. Mais, il faut noter que c'est dans la combinaison d'usages que l'on rencontre les finalités des constructions engagées par les migrants camerounais dans la ville de Yaoundé. Il s'agit de combinaison double ou triple.
- Dans 92,0% des cas, les parcelles ont été acquises par achat officiel, 1,0% par achat coutumier et 6,9% par héritage. Comme il a été démontré plus haut, 99,0% des parcelles ont des titres de propriété. Il s'agit en fait des parcelles acquises par achat officiel et par héritage. La typologie de l'habitat produit par les migrants met en évidence la prédominance des maisons à plusieurs logements et des immeubles à appartements. Les villas modernes sont en nombre réduit. En effet, les maisons à plusieurs logements haut de gamme (25,2%) et les maisons individuelles bas de gamme représentent respectivement 24,9% des immeubles bâtis. Les maisons individuelles haut de gamme représentent 16,0%, les maisons à plusieurs logements bas de gamme 10,6%, les villas modernes, 10,3% et les immeubles à appartements, 7,3%. Cette prédominance des structures à plusieurs logements et appartements traduit le fait que les productions sont faites beaucoup plus dans l'optique de la recherche des revenus additionnels. Dans la plupart des cas (70 %), les productions foncières et immobilières ont été réalisées sur des parcelles moyennes (comprises entre 200 et 400 m<sup>2</sup>). 28% ont été faites sur de très grande taille (supérieures à 400 m<sup>2</sup>) et le reste, soit 2 %, sur des petites parcelles (moins de 200 m<sup>2</sup>). Des 96,3% bâtis, près de 80,0% de constructions sont achevées et environ 18% ne sont pas achevées. Considérant l'aspect extérieur du bâti en fonction du type de construction, les haut de gamme R+1

présentent le taux de production le plus élevé des inachevés, suivi des R+2. On pourrait penser qu'au fur et à mesure que les constructions vont en hauteur, les migrants prennent plus de temps pour les produire.

- Quant aux logiques de productions, elles sont multiples et complémentaires. Cet investissement a une valeur affective et dans une perspective de retour, la construction d'un logement dans le pays natal constitue pour l'immigré une véritable sécurité. Une fois cet objectif atteint, le critère de rentabilité conditionne les autres choix des secteurs d'investissement. Ainsi, le souci d'une sécurité à caractère social se double d'une sécurité à caractère économique. Ces productions participent donc des stratégies de protection familiale et sociale des migrants dans la mesure où ils le font pour préparer un éventuel retour au pays. Par ces réalisations, les migrants contribuent à un des éléments fondamentaux d'une stratégie de développement économique durable et d'épanouissement des personnes, de limitation des coûts économiques et sociaux du développement d'un habitat précaire ou déqualifié, de croissance équilibrée des zones urbaines et même rurales, de protection de la qualité de l'environnement et d'exercice de la citoyenneté.
- A l'observation, il ne faut pas sous-estimer la valeur symbolique des productions foncières et immobilières des migrants dans la ville de Yaoundé, ni même leurs retombées économiques ;
- Par leurs productions, les migrants marquent leur attachement au territoire de la ville Yaoundé et à la société camerounaise en général.
- Les productions foncières et immobilières réalisées constituent une réponse aux défaillances du système de sécurité sociale.
- La construction ou la modernisation d'un habitat représente une contribution appréciable à l'effort d'équipement de la ville qui est confrontée à une crise du logement ;
- L'impulsion qu'engendrent ces investissements sur le secteur du bâtiment est très forte. Les effets multiplicateurs sur l'emploi et le revenu local sont réels et importants.
- Les migrants éprouvent plusieurs difficultés dans le processus de réalisation des investissements immobiliers, dont le financement des productions. L'auto financement est le canal privilégié, les crédits bancaires étant a priori difficile à obtenir pour eux sur place. Ils doivent donc financer chaque étape du projet. Ce mode a pour

inconvenient l'allongement des délais de réalisation ainsi que des coûts de production. En effet, il y a perte d'économies d'échelle, avec l'achat des matériaux en petites quantités. Par ailleurs, avec l'arrêt des travaux sur de longues périodes, on assiste à la détérioration des constructions, ce qui induit des coûts supplémentaires de consolidation et/ou de rénovation. Bien plus, la gestion à distance des productions oblige à déléguer à un tiers (famille ou ami) le suivi. Des "détournements" de fonds, au profit d'autres dépenses, sont observés.

- Plusieurs autres obstacles contribuent à limiter les productions foncières et immobilières des migrants internationaux camerounais. On note l'insécurité foncière, la politique de l'habitat, la politique migratoire, les faiblesses du ministère des relations extérieures, la question de la double nationalité, la flambée des prix et les dysfonctionnements du marché foncier et immobilier, l'absence de financement de l'habitat et le coût élevé de réalisation des opérations foncières.

La première étape d'une politique de mobilisation de la diaspora consiste à comprendre qui elle est et où elle se trouve, et quel est son rôle dans la société, ses besoins et son potentiel de contribution au développement de la société tant d'origine que d'accueil. Des informations et des données systématiques sont nécessaires pour élaborer des stratégies adaptées de communication et de dialogue, et le Cameroun n'en dispose pas.

En effet, des informations et des données sont nécessaires pour tous les acteurs: membres de la diaspora en quête de possibilités d'investissement, d'affaires et d'activités culturelles, ou simplement de possibilités de retour à titre récréatif ; ou encore gouvernement souhaitant attirer les ressources de la diaspora afin de soutenir les efforts de développement nationaux. Or, la collecte, la diffusion et l'utilisation systématiques de données supposent une volonté politique et des ressources, ce qui s'avère extrêmement problématique pour le Cameroun.

Dans la perspective d'améliorer la contribution de la diaspora à la production foncière et immobilière dans la ville de Yaoundé, et plus globalement au développement, il faut :

- Procéder au recensement des migrants internationaux camerounais car il faut savoir combien ils sont, où ils sont, que font-ils, etc.
- Créer un environnement favorable aux investissements des migrants. En effet, la mobilisation de la diaspora en faveur du pays d'origine dépend de la confiance, des possibilités offertes, des incitations et des capacités. Si celle-ci est en partie prise en considération dans les stratégies d'information, de dialogue et de renforcement des

capacités évoquées plus haut, les trois premiers aspects sont indispensables à l'existence d'un « environnement favorable » dans le pays d'origine qui incite la diaspora aux investissements.

- Créer une structure institutionnelle chargée de gérer et de mobiliser les ressources de la diaspora ;
- Octroyer des droits aux migrants internationaux camerounais, dont la citoyenneté et la représentation parlementaire. Ces droits et ces prestations constituent également la base de la protection du bien-être des migrants au-delà des frontières, ce qui, à son tour, les autonomise et les incite à contribuer au développement de leurs sociétés d'origine.

Au regard de ces résultats, on peut affirmer que les objectifs de ce travail sont atteints.

Cette étude vaut son pesant d'or dans la mesure où elle a quelques apports, même si les limites ne sont pas en reste. En effet, le couple migration – développement a depuis quelques années retenu l'attention dans les réflexions sur le développement et plus généralement sur la mondialisation. Il se trouve que la circulation des personnes, tout comme celle des marchandises, de l'information et des finances, est l'une des plus importantes dimensions de la mondialisation. Pourtant, cette circulation des hommes est encore insuffisamment connue, demeure bien complexe. Dans les réflexions sur le couple migration – développement, l'accent a jusqu'ici été mis sur les transferts de fonds, surtout avec son accroissement et depuis qu'il tutoie l'aide publique au développement. Aujourd'hui, l'intérêt est plus porté sur les investissements des migrants pour le développement de leur pays et/ou région d'origine. Au delà du volume des transferts, l'on s'intéresse désormais des investissements productifs.

Ayant constaté à travers la revue de la littérature une quasi absence d'études spécifiques sur les investissements des migrants au Cameroun, le premier apport de cette étude est théorique et vise à combler, un tant soit peu, cette lacune. De même, en confirmant les résultats déjà trouvés dans d'autres contextes sur les facteurs qui agissent sur la dynamique entre le migrant et son lieu de départ, cette étude a permis de confronter à l'épreuve de l'empirisme et de valider les postulats de la théorie de la nouvelle économie des migrations et de la théorie des réseaux, des théories de plus en plus en vogue dans l'étude des déterminants de la migration. En participant à la consolidation de ces théories, la présente étude apporte sa modeste contribution à l'avancement des connaissances dans ce domaine.

Par ailleurs, le fait que l'on dispose d'une étude qui traite des investissements immobiliers de la diaspora et leurs spécificités lui offre un intérêt pratique évident. En effet, en ressortant les facteurs susceptibles de constituer un échec à l'investissement de ces derniers dans ce secteur, en ressortant les facteurs susceptibles d'agir tant sur la migration, les transferts de fonds que sur les investissements immobiliers et les conditions de vie des ménages, l'intérêt pratique d'une telle étude pourrait résider dans le fait que la prise en compte de ces facteurs par les décideurs politiques pourrait concourir à l'élaboration d'une politique migratoire cohérente, une politique migratoire qui soit compatible avec les objectifs généraux du développement socioéconomique du pays. Les résultats de cette étude pourraient également aider le gouvernement à imaginer comment et à partir de quels pays mobiliser l'épargne de sa diaspora, notamment à travers l'ouverture de agences du CFC à l'étranger. Bien plus, la politique d'implantation des représentations diplomatiques et consulaires du pays à l'étranger pourrait également changer de schéma et s'inspirer des résultats de cette étude.

Au rang des limites, cette étude s'achève avec de nombreuses interrogations sans réponses, aspects non encore explorés. Quelle est la part des investissements immobiliers dans l'ensemble de leurs investissements ? Les périodes d'investissements correspondent-elles à des cycles migratoires ? Les phases d'investissement correspondent-elles à des phases d'intensification de la production foncière et/ou des mutations urbaines ? Les migrants sont-ils satisfaits des investissements réalisés ? Ce qu'ils ramènent est-il proportionnel à ce qu'ils réalisent/ont dans leurs pays d'accueil ? Il conviendra de répondre à ces différentes questions dans les travaux futurs.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Adepoju, A. (1984). Ilegals and expulsion in Africa: the Nigerian experience, *International Migration Review*, 18 (3).
- Amartya Sen (1985). *Commodities and capabilities*, Oxford, Elsevier Science Publishers.
- Amartya Sen (1999). *Development as freedom*, Oxford University Press.
- Ammassari, S. (2004) “From Nation-Building to Entrepreneurship: The Impact of Elite Return Migrants in Côte d’Ivoire and Ghana”, *Population, Space and Place*, n° 10, p. 133- 154.
- Anais Aidara, (2013). *Sénégal et migrations. Vers l’élaboration d’une politique migratoire sénégalaise?* Mém. master II : Sciences Politiques : Paris : Univ. de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 126 p.
- Antoine P., P. De Guchteneire, (2006). Vers un droit à la mobilité, in *UNESCO, Courrier de la Planète*, n° 81-82, pp. 16 – 20.
- Antoine P., P. de Guchteneire (dir.). (2007). *Migration without Borders. An Investigation into the Free Movement of People*, Berghahn (Oxford – New-York) & Unesco (Paris), 308 p.
- Antoine P., Koulibaly, (1989). *L’insertion urbaine des migrants en Afrique*. Paris : Collection Colloques et séminaires, ORSTOM, 242 p.
- Appleyard, D. (1979). The environment as a social symbol. *Journal of the American Planning Association*, n° 45, pp. 143 – 153.
- Arif, G.M, Irfan M. (1997). Return migration and occupational change: the case of Pakistani migrants returned from the middle East, *The Pakistan Development Review*, Pakistan Institute of Development Economics, vol. 36 (1), pp. 1-37.
- Athukorala, P. (1990). “International Migration and the Reintegration of Return Migrants: The Experience of Sri Lanka”, *International Migration Review*, vol. 24, n° 2, Special Issue: Labor Recruiting Organizations in the Developing World, p. 323-346.
- Atonfack Matango L, (1993). *Transgression des prescriptions du cahier des charges et dégradation de l’habitat dans un espace urbain planifié : le cas de Biyem-Assi à Yaoundé*. Mém. Maîtrise : Géogr. : Yaoundé : Université de Yaoundé I, 131 p.
- Ba, Cheikh. O. (1996). *Dynamiques migratoires et changements sociaux au sein des relations de genre et des rapports jeunes/vieux des originaires de la moyenne vallée du fleuve Sénégal*. Th. doct. 3eme cycle: Anthropologie : Dakar : Univ. Cheikh Anta Diop de Dakar, 1 vol.
- Bamadi Sanokho. (2012). Politiques publiques ‘Migrations et Développement’ du Mali, du Maroc et du Sénégal: Mise à l’agenda du rôle des diasporas et jeux d’acteurs. Th. master pro. Coopération Internationale, Action Humanitaire et Politiques de Développement: Sciences politiques : Paris, Université Paris 1.
- Banque Africaine de Développement, Fonds Africain de Développement, (2012). *Le rôle de la diaspora dans la construction de la nation : leçons à tirer par les Etats fragiles et les Etats sortant de conflits en Afrique*, 37 p, En ligne,

- Banque mondiale (2005). *Perspective Monde*, Université de Sherbrooke, Banque Mondiale. Disponible sur <<http://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?langue=fr&codePays=CMR&codeStat=SE.SEC.ENRR&codeStat2=x>>
- Basok Tanya et Piper, N. (2012). "Management versus rights: women's migration and global governance in *Latin America and the Caribbean*", *Feminist Economics*, vol. 18, n°2, June, pp. 35-61.
- Beauchemin, C., Diagne, A., Lessault, D. (2007). « Circulation internationale et développement urbain à Dakar. Principes méthodologiques et résultats attendus », *Atelier international sur les migrations africaines*, Accra, Sept. 2007, 18p.
- Beauchemin, C., Henry, S., Schoumaker, B. (2004). Rural-urban migration in west Africa: toward a reversal? Migration trends and economic conjuncture in Burkina Faso and Cote d'Ivoire, *Population Association of America (PAA) annual meeting, 2004/4/1*. Boston.
- Beauchemin, C., Schoumaker, B., Henry, S. (2007). "Côte d'Ivoire-Burkina Faso (1970-2000) : une étude rétrospective des déterminants individuels et contextuels du retour", in: *Les migrations internationales : observation, analyse et perspectives*, AIDELF, Paris, Presses universitaires de France, p. 157-177.
- Benería Lourdes (2010). "Travail rémunéré, non rémunéré et mondialisation de la reproduction", in J. Falquet, H. Hirata, D. Kergoat, B. Labari, N. Le Feuvre et F. Sow (2010), *Le sexe de la mondialisation. Genre, classe, race et nouvelle division du travail*. Paris : Presses de Sciences Po, pp. 71-84.
- Benería Lourdes, Deere Carmen Diana et Naila Kabeer (2012), "Gender and International Migration: Globalization, Development, and Governance", *Feminist Economics*, vol. 18, n°2, pp. 1-33.
- Berthelot, (1996). Les vertus de l'incertitude. Le travail de l'analyse dans les sciences sociales. Paris : Presses Universitaires de France.
- Berthomiere, W., Chivallon, Ch. (dir.). (2006). *Les diasporas dans le monde contemporain*. Paris : Karthala, 424 p.
- Bertrand (1990). Migrations internationales en Côte d'Ivoire et investissement de retour au Mali, *Annales de la Recherche Urbaine*, n°49, pp. 89 – 98.
- Bertrand (1994). *La question foncière dans les villes du Mali. Marchés et Patrimoines*. Paris : Karthala/ORSTOM, 326 p.
- Bertrand, M. (2009). Migrants internationaux dans les villes ouest-africaines : de survisibles à contestés. *Politique africaine*, n° 114, p. 156-170.
- Betts, A. (2008). Global Migration Governance, *Global Economic Governance Programme Working Paper*, 43, November, 23 p.
- Bhargava, Docquier et Moullan,(2010). Modelling the effects of physician emigration on human development, *Economics and Human Biology*, Vol. 9, pp. 172-183, 2011. Disponible sur <<http://ssrn.com/abstract=1568214>>
- Bigo, D. (1998). "Sécurité et immigration : vers une gouvernamentalité par l'inquiétude ?", *Cultures et Conflits, Sécurité et immigration*, n°31-32, printemps-été, pp 13-38.

- Black, R., Ammassari, S. (2001), “Harnessing the Potential of Migration and Return to Promote Development”, *IOM Migration Research Series*, n° 6, 59 p.
- Bocquier P. (1998). “L’immigration ouest-africaine en Europe: une dimension politique sans rapport avec son importance démographique”, *La Chronique du CEPED*, n° 30, juillet – septembre 1998, p. 1- 3.
- Bonvalet, C., Dureau F. (2000). Stratégies et choix résidentiels. Les modes d’habiter : les choix sous contraintes, in *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*. Paris : Collection Villes. Anthropos (F. Dureau et al. Ed.).
- Bopda, A. (1985). *La dynamique de l’espace urbain à Yaoundé. Reconstruction et expansion post-coloniale du bâti*, Th. Doct. 3<sup>ème</sup> cycle : Géogr. : Yaoundé, Univ. Yaoundé, 1 vol., 326 p.
- Bopda, A. (1997). *Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : territoire urbain et intégration*. Th. doct. : Géogr. : Paris : Univ. de Paris I Panthéon Sorbonne, 2 tomes, 307+ 204 = 511p.
- Bopda, A. (2003). La nouvelle coutume urbaine. Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d’Afrique Subsaharienne : le cas de Yaoundé, Cameroon, in Durand-Lasserre A., Mattingly M., Mogale T., *La nouvelle coutume urbaine. Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d’Afrique subsaharienne*, 138 p. Disponible sur : [http://www.gemdev.org/prud/rapports/rapport19\\_2.pdf](http://www.gemdev.org/prud/rapports/rapport19_2.pdf) pp. 70 – 97
- Boudon, R. (1973). *L’inégalité des chances, la mobilité sociale dans les sociétés industrielles*. Paris : Armand Colin, 237 p.
- Bratsberg, B., O. Raaum et K. Sorlie (2007), « Foreign-Born Migration to and from Norway », in: Ç. Özden et M. Schiff: *International Migration, Economic Development and Policy*, Palgrave Macmillan, New York.
- Bredeloup, S. et N. Robin (1991). *Systèmes migratoires internationaux, premières directions de travail*. Paper prepared for Seminar on Migrations travail, mobilités sociales : méthodes, résultats, perspectives. Garchy, 24 – 27 september.
- Bredeloup, S. et N. Robin (1991). *Pour une approche dynamique des chaînes migratoires ouest-africaines*. Paper prepared for Seminar on Migrations internes et changements économiques, sociaux et culturels dans le monde arabe. Grasse, 9 – 11 october.
- Bruneau, J.C. (1995). “Crise et déclin de la croissance des villes au Zaïre. Une image actualisée”, in *Revue de Géographie du Cameroun*. Yaoundé, vol. XII n° 1 (1995), pp 13-24.
- Bruneau, M. (2004). *Diasporas et espaces transnationaux*, Paris : Anthropos : Collection Villes-Géographie, 249 p.
- Brunet, R. (2001). *Le déchiffrement du monde*. Paris : Coll. Mappemonde, Ed. Belin, 192 p.
- Brunet, R., Ferras, R., Theyry, H. (1993). *Les mots de la géographie – Dictionnaire critique*. Montpellier : Reclus, 2ème édition, 518 p.
- Bugamelli, Paterno (2009). Output Growth Volatility and Remittances, *Economica*, Vol. 78, 311 p., pp. 480 – 500.

- Bukumba, T., Kabamba, K. (1990). « Urbanisation et détérioration de l'environnement et de l'habitat à Kananga » in *Zaire-Afrique*, n°241, janvier 1990.
- Bureau Central de Recensement et des Etudes de Population, (2010). *3<sup>ème</sup> RGPH, Rapport de présentation des résultats définitifs*. Yaoundé, BUCREP, 65 p.
- Bureau Central de Recensement et des Etudes de Population, (2011). *3<sup>ème</sup> RGPH, volume III, Tome 03, Projections démographiques*, Yaoundé, Service Informatique du BUCREP, 91 p.
- Cameroon Engineering SA, GEOMAPS Sénégal, (2008). « Elaboration des plans cadastraux de Douala et Yaoundé», lot N°1, Rapport provisoire, juin 2008.
- Carling, J. (2004). “Emigration, Return and Development in Cape Verde: The impact of closing Borders”, *Population, Space and Place*, n° 10, p. 113-132.
- Carling, Jørgen (2004) ‘Emigration, Return and Development in Cape Verde: The Impact of Closing Borders.’ *Population, Space and Place*, 10(2): 113-132.
- Catarino, C. avec la collaboration de C. Verschuur. (2013). *Études de genre, développement et migrations : un état des lieux de la littérature*. Document de travail 5/2013. Genève: Pôle genre et développement/Programme Genre, globalisation et changements, Institut de hautes études internationales et du développement, 69 p., Disponible sur « <https://docplayer.fr/20441475-Etudes-de-genre-developpement-et-migrations-un-etat-des-lieux-de-la-litterature.html> ».
- Catarino, Ch. (2011). “Politiques migratoires et politiques d’emploi : la flexibilité sexuée en Europe”, *Cahiers du Genre, Migrantes et Mobilisées*, n°51, pp. 93-112.
- Catarino, Ch. et Mirjana Morokvasic (2005). “Femmes, genre, migration et mobilités”, *Revue Européenne des Migrations Internationales, Femmes, genre, migration et mobilités*, vol. 21, n°1, pp. 7-27.
- Centre sur la migration, la globalisation et la pauvreté, (2007). Global Migrant Origin Database, mars 2007, DRC, Université Sussex. Disponible sur <[http://www.migrationdrc.org/research/typesofmigration/global\\_migrant\\_origin\\_database.html](http://www.migrationdrc.org/research/typesofmigration/global_migrant_origin_database.html)>
- Chappart, P. (2007). *Trajectoires migratoires de Camerounais de retour forcé au pays. Le double retour, des souffrances de l’immigré expulsé aux illusions de l’émigré de retour*. *Sociology* 2007, 96 p. Disponible sur <<http://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00708566>>
- Chauvet, J. Y. (2011). La typologie des maisons, *Eveil à la maison paysanne*, pp. 15 – 30
- Chivallon, C. (2004). *La diaspora noire des Amériques : expériences et théories à partir de la Caraïbe*. Paris : Editions CNRS, 258 p.
- Chivallon, C. (2004). *La diaspora noire des Amériques : expériences et théories à partir de la Caraïbe*, Paris, Editions CNRS, 258 p.
- Chivallon, Ch. (2006). Diaspora noire des Amériques : une réflexion conduite à partir de la notion de «lien trans étatique». In *Autrepart* 2006/2, n°38, pp. 39 – 61.
- Chouala, Y. (2004). L’installation des Camerounais au Gabon et en Guinée équatoriale

- Chukwu Emeka Chikezie, (2002). *La diaspora africaine: panafricanisme ou solidarité villageoise?* AFFORD (African Foundation for Development).
- Clemens M. et Pettersson G., (2007). New Data on African Health Professionals Abroad, Working Paper No. 95, *Center for Global Development*. Washington D.C.
- Clifford, J. (1994). « Diasporas », *Cultural Anthropology*, vol. 9, n° 3, 1994.
- Cohen, R. (1997). *Global Diasporas: An Introduction*, London, UCL Press.
- Comby, J., Renard, V. (1996). Les politiques foncières. Paris : Presses Universitaires de France, Collection Que Sais-Je ?
- Commission Européenne (2007). *Communication au parlement Européen, au conseil, au comité économique et social européen et au comité des régions, relative aux migrations circulaires et aux partenariats pour la mobilité entre l'Union Européenne et les pays tiers*, 31p. Disponible sur <<http://eur.lex.europa.eu/lexUriServ.do?uri=COM:2007:0248:FIN:FR:PDF>>
- Communauté Urbaine de Yaoundé, (2008). Yaoundé 2020, Plan Directeur d'Urbanisme, AUGEA INTERNATIONALIRIS CONSEIL-ARCAUPLAN, CUY.
- Communauté Urbaine de Yaoundé, (2010). *Diagnostic de l'élaboration d'un plan de déplacements urbains*, Yaoundé, Louis Berger, Beta Consult, CUY, 329 p.
- Condamines, C. (1993). Ces immigrés atouts du développement, *Le Monde diplomatique*, n°477, décembre 1993.
- Cooper, (1980). *From slaves to squatters, plantations labor and agriculture in Zanzibar and coastal Kenya, 1880 – 1920*, Yale: Yale Press University, 328 p.
- Crozier, M., Friedberg, E., (1997). *L'Acteur et le système*. Paris : Editions du Seuil.
- D'Aquino, P. (2002). "Le territoire entre espace et pouvoir : pour une planification territoriale ascendante", in *L'Espace Géographique*, n°1, pp. 3-23.
- Daum, C. (1995). *Contribution des immigrés au développement de leur pays : le cas des Maliens de France*. Paris : OCDE, 245 p.
- Daum, C. (1995). *Les migrants, partenaires de la coopération internationale : le cas des Maliens de France* (n° 107), Paris, OCDE.
- Debarbieux, B. (1999). « L'exploration des mondes intérieurs », in *Géographie, état des lieux*, sous la direction de R. Knafou, Paris, Ed. Belin, pp. 371-384.
- Debarbieux, B., Poisat, J. (1999). La rhétorique des artefacts territoriaux. In *Utopie pour le territoire : cohérence ou complexité ?* Françoise Gerbaux (dir.), édition de L'Aube La Tour d'Aigues, 35 – 53.
- Denis Eric, (2009). Les sources récentes de l'observation foncière urbaine dans les pays en développement. Vers l'harmonisation et la transparence ?, in *Etudes foncières*, n°139, mai-juin 2009, Dossier Les enjeux de l'observation foncière, pp. 33-36.
- Di Méo, G. (1998). « De l'espace aux territoires », in *L'information Géographique*, n°3, Ed. SEDES, pp. 99-110.
- Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Coll. Fac, Nathan, pp. 42-43, 317 p.
- Di Méo G., Buléon P., (dir.), 2005. *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, Paris : Armand Colin, 304 p.

- Docquier, F., & Marfouk, A. (2005). Migrations internationales et niveau d'études (1990-2000, p.4. Communiqué 1.1., mise à jour du Document de travail de recherche politique de la Banque mondiale 3381 (Washington, DC : Banque mondiale).
- Docquier, F., O. Lohest and A. Marfouk (2005), "Union Européenne et migrations internationales : l'UE15 contribue-t-elle à l'exode des travailleurs qualifiés?", *Revue Economique* 56(6), 1301-1330.
- Domingues Dos Santos, M. (1999). Migrations de la main-d'oeuvre et dynamique du chômage, *Annales d'Economie et de Statistique*, vol. 53, pp. 43-68.
- Dorai, M. et al., (1998). « La circulation migratoire », *Migrations Études*, n° 84, déc. 1998.
- Drechsler, D., Gagnon, J. (2008). Les migrations, une source de développement à exploiter [en ligne]. *Annuaire suisse de politique de développement*, vol. 27, n°2, pp. 73 – 89. Disponible sur : < <http://aspd.revues.org/172> > (consulté le 28 avril 2015).
- Dumont, G. F. (2008). Un nouvel acteur géopolitique : la diaspora indienne, in *L'avenir géostratégique de la puissance Indienne*, Géostratégiques n° 19.
- Dumont, J.-C., Spielvogel, G. (2008). "Les migrations de retour : un nouveau regard", in : *OCDE, Perspectives des migrations internationales*, SOPEMI 2008, OCDE, Paris, p. 181- 246.
- Durand-Lasserve, A. (1986). *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde*. Paris, L'Harmattan, 198 p.
- Durand-Lasserve, A. (1988). Le logement des pauvres dans les villes du tiers-monde. Crises actuelles et réponses. In *Tiers-Monde*, vol. 29, 116, pp. 1195 – 1214.
- Dustmann, C. (2003), "Return Migration, Wage Differentials, and the Optimal Migration Duration". *European Economic Review*, vol. 47, n° 2, p. 353-369.
- Edwards, A., Ureta, M. (2003). *International migrations. Remittances and schooling. Evidence from El Salvador*. Papier présenté à l'inter-American seminar on Economics, NBER.
- Ela, J.M. (1983). *La ville en Afrique noire*. Paris : Editions Khartala. 219 p.
- Elèves Architectes de l'Ecole de Paris (1952), *L'habitat au Cameroun*, Paris, ORSTOM.
- Ethier, W.J. (1986). *Illegal immigration: The host-country problem*, *The American economic review*, Vol. 76, No. 1 (Mar., 1986), pp. 56-71
- Eurostat, (2000). *Facteurs d'attraction et de répulsion à l'origine des flux migratoires internationaux : rapport comparatif (3/2000/E/n°14)*. Luxembourg: Office for official publications of the European communities.
- Evina Akam et Mimche, H. (2009). « Les mouvements migratoires au Cameroun », in Fabien Eboussi Boulaga, *L'Etat du Cameroun 2008*, Editions Terroirs, pp.479-492.
- Eyébé Ayissi, H. (2010). « Pour une mobilisation patriotique de la diaspora camerounaise », *Intégration* n°40.
- Faist, Th. (2004), *The Volume and Dynamics of International Migration and Transnational Social Spaces*. Oxford University Press.

- Faist, Th. (2008). "Migrants as transnational development agents: An inquiry into the newest round of the migration-development nexus", *Population, Space and Place*, vol. 14, n°1, pp. 21-42.
- Fall A. S. (1994), "Et si l'insertion urbaine passait par l'investissement dans les réseaux sociaux ? Réseaux formels et informels de solidarité et de dépendance dans les quartiers de Dakar", in *Les associations paysannes en Afrique. Organisation et dynamiques*, Marseille/Paris/Genève, Apad/Karthala/Iued : pp. 293-307.
- Flabaux, M. L. (2009). *Les migrations de retour et la réinsertion des Sénégalais dans leur pays d'origine*. Mém. Master : Démographie : Louvain : Univ. Catholique Louvain, 135 p.
- Fourny, M. -C. (1995). « Identités territoriales et stratégies d'aménagement. Les réseaux de villes en RhôneAlpes », in *L'Espace Géographique*, n°4, Ed. Reclus, Montpellier, pp. 329-340.
- Franqueville A. et Tissandier J., (1975). *Notes sur l'évolution de l'habitat rural dans le Sud du Cameroun*. Communication au Séminaire sur l'environnement rural et l'habitat en Afrique intertropicale, Butare, février 1975, 21p.
- Franqueville A. (1978). Croissance et immigration à Yaoundé, *Les cahiers d'Outre mer*, n° 128, pp 321-354.
- Franqueville, A. (1984). *Yaoundé. Construire une capitale*. Paris : ORSTOM, 192 p. (col. Mémoires ORSTOM, Etude urbaines 104).
- Fremont, A. (1976). *La région, espace vécu*, Paris, PUF, 223 p.
- Fromentin V. (2010). *Les conséquences économiques de l'immigration sur le marché du travail des pays d'accueil. Le recours aux tests de cointégration et aux élasticités de complémentarité*. Th. doct. : Sciences Economiques : Nancy, Université de Nancy 2.
- Gaillard, A.M. (1994). *Migration Return: A Bibliographical Overview, Occasional Paper*, Center for Migration Studies: Staten Island, 153 p.
- Gaselli, G., Vallin J. & Wunsch, G. (2003). *Démographie: analyse et synthèse Vol.4 : Les déterminants de la migration*. Paris: Institut National D'études Démographiques.
- Gastaut Y, (2000). *L'immigration et l'opinion en France sous la Vè République*, Paris, Editions de Seuil, 625 p.
- Giuliano, P., Ruiz-Arranz (2009). Remittances, financial development, and growth. Disponible sur < <http://www.sciencedirect.com/science/article/B6VBBV-4TVJ3PC-1/2/10ba5ab7c35a6fa3a8253ec6185d4259>>
- Gonin P. (1990). Migration et développement des lieux d'origine : l'exemple de la communauté de l'Afrique de l'Ouest, *Espaces, Population et Sociétés* n°2, 1990, pp. 304-309.
- Gottman, (1995). Introduction: why metropolitan organization? In Sharpe L.J. (ed.) *The government of world cities: the future of the metro model*, London: Wiley.
- Grawitz, M, (1993). *Méthodes des sciences sociales*. Paris: Daloz, 9e édition, 870 p.
- GREPA, (2004). *De la planification urbaine à l'urbanisme des projets de lotissements au Cameroun : impacts sur les stratégies d'accès à la propriété et aux services*

urbains, Projet de recherche urbaine pour le développement (PRUD), GEMDEV, ISTEg, Université de Yaoundé II, Cameroun, 122 p.

- Gumuchian, H., Grasset, E., Lajarge, R., Roux, E. (2003). *Les acteurs, ces oubliés du territoire*. Paris : Anthropos, 186 p.
- Halleux J.M. (2005). Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels, in *Revue géographique de l'Est*, vol. 45/3-4, pp. 161-173.
- Harris, J., & Todaro, M. (1970). Migration, unemployment and development: a two-sector analysis. *American Economic Review*, 60, 126–142.
- Hassan BENHALIMA, Mohamed BEN ATTOU, Mohamed CHAREF, (2012). *Migrations Internationales, Tissu associatif et Développement des Territoires. Le cas du 'pays' de Taliouine – Maroc*, Agadir, Migration & Développement. Edition ORMES et M&D.
- Hein de Haas H. (2007). The Myth of Invasion: Irregular Migration from West Africa to the Maghreb and the European Union, *IMI Research Report*, 79p.
- Hein de Haas (2010). Migration et développement : Une perspective théorique, *International Migration Review*, Volume 44 (1), 2010, pp. 227-264.
- Helly, D. (2006). « Diaspora : un enjeu politique, un symbole, un concept ? », *Espace populations sociétés* [En ligne], 2006/1 | 2006, mis en ligne le 01 janvier 2008, consulté le 27 août 2014. URL: <http://eps.revues.org/960>
- Hermia J.-P. (2003). *Migrations internes et périurbanisation. Le cas du phénomène urbain bruxellois*. Département des sciences de la population et du développement. Louvain-la-Neuve, Université catholique de Louvain.
- Hesseling, (1986). La réforme foncière au Sénégal: consensus entre paysans et pouvoirs publics? *Les cahiers du Centre d'étude et de documentation africaines*, n° 2/4, pp. 113 – 137.
- Hesseling, (1986). Le [droit foncier dans](#) une [situation semi-urbaine](#) : le cas de [Ziguinchor](#), in *Espaces disputés en Afrique noire: pratiques foncières locales / études réun. et prés. par Bernard Crousse, Emile Le Bris et Etienne Le Roy*. - Paris : Karthala: (cop. 1986), p. 113-132.
- Hesseling, (1992). *Pratiques foncières à l'ombre du droit : l'application du droit foncier urbain à Ziguinchor*, Sénégal. Leiden : African studies program, University Library Leiden, 214 p.
- Hollifield, J. (1990). Migrants ou citoyens : la politique de l'immigration en France et aux Etats-Unis, in *Revue Européenne de migrations internationales*, Vol. 6, n° 6 –1, pp. 159 – 183.
- Hovanessian, M. (1998). « La notion de diaspora », *Journal des anthropologues* [En ligne], 72-73 | 1998, mis en ligne le 18 janvier 2012, consulté le 27 août 2014. URL : <http://jda.revues.org/2696>
- Institut national de la statistique (2007) Enquêtes camerounaises auprès des ménages III (ECAM III), Yaoundé, INS.
- Institut National de la Statistique, (2002). *Deuxième enquête camerounaise auprès des ménages : pauvreté, habitat et cadre de vie au Cameroun en 2001*, Yaoundé, INS, 44 p.

- Jensen, P. et P.J. Pedersen (2007), « To Stay or Not To Stay? Out-Migration of Immigrants from Denmark », *International Migration*, vol. 45, pp. 87-113.
- Kabeer Naila (2011), “Emploi informel, initiatives syndicales et genre”, in I. Guérin, M. Hersent et L. Fraisse (eds.) (2011), *Femmes, économie et développement - De la résistance à la justice sociale*, IRD/Erès, pp. 255-287.
- Kamdem, P. (2008). *Le mouvement associatif de la diaspora Camerounaise. Enjeux et perspectives*, Paris, Etudes Africaines, l’Harmattan, 225 p.
- Kapur, S. and Timmermann, A. (2005), Relative Performance Evaluation Contracts and Asset Market Equilibrium. *The Economic Journal*, 115: 1077–1102. DOI: 10.1111/j.1468-0297.2005.01033.x
- Khachani, M. (1996). *Dialogue sur la coopération migratoire en Méditerranée Occidentale : des liens entre migrations et développement*, Rabat.
- King, R., (1986) “Return migration and regional economic development: an overview”, in: *Return migration and regional economic problems*, dir. par R. King, London: Croom Helm, p. 1-37.
- King, R., (2000). “Generalizations from the History of Return Migration”, in: *Return Migration: Journey of hope or Despair?*, dir. par B. Ghosh, Geneva, IOM : UNO, p. 7-55.
- Kom, J.A. (1997). *Le commerce des livres d’occasion au Cameroun : cas de Yaoundé*.
- Kotlok, N. (2010). « Le “développement solidaire” », *Hommes et migrations* [En ligne], 1286-1287 | 2010, mis en ligne le 31 décembre 2012, consulté le 05 février 2015. URL : <http://hommesmigrations.revues.org/1764>
- Lall S.V., Selod H. & Shalizi, Z. (2006). Rural-Urban migration in Developing Countries: A survey of theoretical predictions and empirical findings. *World Bank Policy Research Working Paper No. 3915*. Retrieved 11/01/2009 from <http://ssrn.com/abstract=920498>.
- Le Berre, (1992). « Territoires », in *Encyclopédie de Géographie*, Economica, pp. 620-621.
- Le Bris, E., Marie, A., Osmont, A., Sinou, A. (1987). *Famille et résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*. Paris : l’Harmattan, 268 p.
- Le Roy, E. (1987). La réforme de la terre dans certains pays d’Afrique Francophone, *Etudes Législatives*, n° 44, FAO.
- Lessault D., Beauchemin C et Sakho P., (2010). Migration internationale et conditions d’habitat des ménages à Dakar, [http://www.cairn.info/zen.php?ID\\_ARTICLE=POPU\\_1101\\_0197#no10](http://www.cairn.info/zen.php?ID_ARTICLE=POPU_1101_0197#no10)
- Lessault D., Beauchemin C., Papa Sahko, (2011). Migration internationale et conditions d’habitat des ménages à Dakar, INED, *Population 2011/1 (Vol. 66)*, pp. 197-228.
- Lessault, D., Mezger, C. (2009). *La migration internationale Sénégalaise. Des discours publics à la visibilité statistique*, Journées d’étude pluridisciplinaires destinées aux doctorants 14, 15, 16 avril 2009, Poitiers, 13 p., MAFE Work Paper 6

- Levy, J. (1991) « A-t-on encore (vraiment) besoin du territoire ? », in *Espaces Temps*, 51-52, pp. 102-142.
- Lewis, W.A. (1954), “Economic Development with Unlimited Supplies of Labor,” *The Manchester School*, Vol. 22, No.2, pp. 139-191.
- Liesenborghs, A. (2011). *Effets des transferts des migrants sur le développement économique des ménages et pays bénéficiaires*, Réseau financement alternatif. Disponible sur <<https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/2242.pdf>>
- Lussault, M. (2003). article « habitat », in Lévy J. et Lussault M. (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, éd. Belin, pp.437- 438.
- Ma Mung E., Dorai K., Hily M. A., Loyer F., (1998). La circulation migratoire, bilan des travaux. Synthèse. *Migrations Etudes*, n° 84, déc. 1998, pp. 1-12.
- Ma Mung, E. (dir.). (1997). *Mobilités et investissements des émigrés : Maroc, Tunisie, Turquie, Sénégal*. Paris : Montréal : l'Harmattan, 272 p.
- Ma Mung, E. (2012). Continuité temporelle, contiguïté spatiale et création d'un monde-propre. Le cas de la diaspora chinoise. *L'espace géographique*, tome 41, 2012/4, p. 352-368.
- Magliano, M. J. et E. E. Domenech (2008), “Género, política y migración en la agenda global. Transformaciones recientes en la región sudamericana” in G. Herrera et J. Ramírez (eds.), *América Latina migrante: Estado, familias, identidades*, Quito: FLACSO Ecuador, pp. 49-69
- Maignot, J.-L. (1999). « Les dix postures du géographe agraire », *Actes des Quatrièmes Rencontres de Théo Quant*, 11-12 février 1999, Besançon, Presses Universitaires de Besançon, pp. 41-49.
- Mamadou Daye Sow (2005). *Les transformations urbaines dans les villes du Sud : l'exemple de Saint-Louis du Sénégal*, Th. Doct. : Géogr. : Toulouse : Univ. de Toulouse Le Mirail, 1 vol., 326 p.
- Manga Edimo, (2005). *La participation des diasporas camerounaises de France et de Grande-Bretagne à la vie politique nationale, émergence et consolidation de la citoyenneté à distance*, Mém. DEA : Sciences politiques : Yaoundé : Univ. Yaoundé II, 118 p.
- Mansour Tall Serigne, (1994). Les investissements immobiliers à Dakar des émigrants sénégalais. In *Revue européenne de migrations internationales*. Vol. 10, n°3. CERPAA CERPOD ORSTOM – Migrations africaines. pp. 137-151.
- Marpsata, M., Razafindratsima, N. (2010). *Les méthodes d'enquêtes auprès des populations difficiles à joindre : introduction au numéro spécial*, *Methodological Innovations Online* (2010) 5(2) 3-16, 14 p.
- Massey, D. S., Espinosa, K. E. (1997). “What's Driving Mexico-U.S. Migration? A Theoretical, Empirical, and Policy Analysis”, *The American Journal of Sociology*, vol. 102, n°4, p. 939-999.
- Maximy R (de), (1982). *Yaoundé. Typologie de l'habitat (note explicative de la carte habitat du SDAU de Yaoundé)*, Yaoundé : MINUH, 12 p.
- Mba, R. M., Tite Amougui, A. (2011). *Evaluation de la gestion des migrations de travail au Cameroun : politiques, législation et pratiques*, OIM, GIP International, Union Européenne, 103 p. Disponible sur

[http://www.iomdakar.org/index2.php?option=com\\_docman&task=doc\\_view&gid=27&Itemid=78](http://www.iomdakar.org/index2.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=27&Itemid=78)

- Mbongning P. (2004). La politique migratoire du Cameroun – La rigidité normative à l'épreuve des flux migratoires
- Mbow, L. S. (1992) « Les politiques urbaines : gestion et aménagement », pp. : 205-231 in Diop M. C. (sous la direction de) : *Sénégal. Trajectoires d'un Etat*, CODESRIA, Dakar, 501 p.
- McKenzie, D.J., (2005). "Measuring Inequality with Asset Indicators", *Journal of Population Economics*, n°18, pp. 229-260.
- McKenzie D. J., (2006). "A Profile of the World's Young Developing Country Migrants", *IZA Discussion Paper*, n° 2 948, Bonn : Institute for the Study of Labour.
- Mckenzie, D. J. (2006). "Beyond Remittances: The Effects of Migration on Mexican Households" In *International Migration, Remittances, and the Brain Drain*. ed. Ç. Özden and M. Schiff. Washington D.C.: WorldBank.
- Mckenzie, D.J. (2007), « A Profile of the World's Young Developing Country Migrants », *IZA Discussion Paper no 2 948*, Institute for the Study of Labour (IZA), Bonn.
- Medam, A. (1993). « Diaspora / Diasporas. Archétype et typologie », *Revue Européenne des Migrations Internationales*, vol. 9, n° 1. DOI : [10.3406/remi.1993.1049](https://doi.org/10.3406/remi.1993.1049)
- Meyer, J.B. (2003). Diasporas : concepts et pratiques, in Remi Barre, Valeria Hernandez, Meyer Jean Baptiste et al., *Diasporas scientifiques*, pp. 1-19., IRD éditions, <http://books.openedition.org/irdeditions/docannexe/image/2628/img-2.jpg>.
- Meyer, J.B. (2010). La circulation des compétences, un enjeu pour le développement, *Annuaire Suisse de politique de développement*, vol. 27, n°2, pp. 53 – 67.
- Micoud, A. (2000). "Patrimoine et légitimité des territoires. De la construction d'un autre espace et d'un autre temps commun", in *Utopies pour le territoire : cohérence ou complexité ?*, F. Gerbeaux (dir.), éd. de l'Aube, pp. 53-73.
- Migration et Développement, (2013). *Investissement productif des marocains résidant à l'étranger et développement des territoires : quelles politiques publiques pour renforcer la confiance des investisseurs migrants dans leur potentiel individuel et dans leur territoire ?*, Actes du séminaire de travail organisé par l'Association Migration et Développement les 19 et 20 avril 2013 à Marseille, 50 p. Disponible sur < [www.envoiargent.fr/files/](http://www.envoiargent.fr/files/) >
- Milliat, L. (2002). *L'accueil des demandeurs d'asile : la politique dissuasive de la France – Etude sur l'agglomération Lyonnaise*. Grenoble : IEP Grenoble, 129 p.
- Mimché, H. (2009). « Dynamiques d'insertion résidentielle des migrants à la périphérie de Yaoundé et conséquences sociodémographiques », in Amadou M. et al. (dir.), *Villes du Sud. Dynamiques, diversités et enjeux démographiques et sociaux*, éditions archives internationales, pp. 223-246.
- Mimché, H. (2009). « Emigration internationale et développement national au Cameroun : vers de nouveaux enjeux », in Actes des deuxièmes journées d'excellence de la recherche scientifique et l'innovation au Cameroun, (JERSIC 2009), pp. 185-196.

- Mimché, H. (2011). L'accès à la propriété à Yaoundé : une stratégie d'autochtonisation de gens venus d'ailleurs, Sixième Conférence Africaine sur la Population, Ouagadougou – Burkina Faso, 5 – 9 Décembre 2011, La Population Africaine: Passé, Présent et Futur, 16 p.
- Ministère de la Ville, Communauté Urbaine de Yaoundé, (2005). *SDAU 2020 de Yaoundé*. Yaoundé, MINVILLE, CUY, 17 p.
- Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat, (2006). *Projet d'infrastructure de Douala : étude des termes de référence sur l'élaboration de la politique nationale de l'habitat*. Yaoundé, MINDUH, 68 p.
- Ministère du Développement Urbain et de l'Habitat, (2010). *Stratégie Nationale de financement du logement social au Cameroun, Document 1 : Etat des lieux et diagnostic du financement du logement social au Cameroun*. Yaoundé, MINDUH, 43 p.
- Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux, (2007). *Foncièrement votre : la MAETUR, 30 ans déjà*, Yaoundé, MAETUR, 19 p.
- Mohamadou Sall, (2004). *Acteurs et pratiques de la production foncière immobilière à Ourossogui (Sénégal)*. Th. doct. : Sciences sociales : Louvain : Univ. Catholique de Louvain, 300 p.
- Morokvasic, M. et Ch. Catarino (2007), "Une (in)visibilité multiforme", *Plein Droit, Femmes, étrangers : des causes concurrentes ?*, *GISTI*, n°75, Décembre, pp. 27-30.
- Mougoué, B. (1985). Urbanisation et production des logements sociaux, in *Cameroon Urban Review*, Yaoundé, MINUH, n°1, pp. 12-15.
- Mougoué B. (2003). Urbanisme participatif : utopies ou réalités. Cas du quartier Nkolmesseng à Yaoundé, in *Revue de géographie du Cameroun*, vol. XI, n° 1, pp. 16-29.
- Mounir Zouiten, (1995). *Migration, réseaux familiaux et stratégies d'insertion urbaine des migrants ruraux au Maroc. Étude exploratoire du cas de l'agglomération de Salé*. Th. doct. : Aménagement : Montréal : Université de Montréal.
- Mucchielli, R. (1986). *L'identité*. Paris : Ed. PUF, 125 p.
- Munck, R. (2008). "Globalization, governance and migration: An introduction", *Third World Quarterly*, vol. 29, n°7, pp. 1227-1246.
- Myrdal, G. (1957). *Economic Theory and Underdeveloped Regions*, Harper and Row.
- Ndione, B. et J.P. Pabanel, (2007). *Définition d'un profil migratoire pour la région Afrique Centrale*. Rapport provisoire, Fonds européen du Développement - Afrique Centrale.
- Ndione, B., Broekhuis, A. (2006). *Migrations internationales et développement : points de vue et initiatives au Sénégal*. Working papers Migration and development series, Report n° 8. Research group migration and development (Department of human geography), Radboud University, Nijmegen, The Netherlands.
- Ndione, B., Lalou, R. (2005). *Tendances récentes des migrations internationales dans le Sénégal urbain : existe-t-il une dynamique de quartier ? Les exemples de Dakar, Touba et Kaolack*. Union Internationale pour l'étude scientifique de la population, XXVe congrès international de la population, Tours, France, 18 – 23 juil. 2005.

- Nekby, L. (2006), « The Emigration of Immigrants, Return vs. Onward Migration: Evidence from Sweden », *Journal of Population Economics*, vol. 19, pp. 197-226.
- Newland Kathleen (2009). *Circular Migration and Human Development*, United Nations Development Programme, Human Development Research Paper, 42, October, 30 p.
- Nkenné, J.M. (2008). *Réfugiés et production urbaine dans la ville de Yaoundé*, Th. master : Géogr. : Dschang : Université de Dschang, 98 p.
- Ntye Ntye, D.E. (1999). *Intégration socio-spatiale et réseaux de sociabilité des immigrants africains à Yaoundé : des marginaux aux acteurs*, Mém. maîtrise : Sociologie : Yaoundé : Université de Yaoundé I, Cameroun, 153 p.
- Olemba Olemba, P.-F. (2011). *Expansion de l'habitat insalubre à Yaoundé : essai d'approche explicative*, 27 p. Disponible sur <<http://uaps2011.princeton.edu/papers/110943>>.
- Organisation de coopération et de développement économiques, (2003). Les tendances des migrations internationales, OCDE.
- Organisation de coopération et de développement économiques, (2008a). 3ème forum de Haut Niveau sur l'Efficacité de l'Aide Publique au Développement, enquête de suivi de la mise en œuvre de la Déclaration de Paris. Paris : OCDE.
- Organisation de coopération et de développement économiques, (2008b). Base de données de l'OCDE sur les migrations internationales, extrait décembre 2008.
- Organisation Internationale de la Migration, (2007). *Glossaire de la migration, Droit International de la Migration, n°9*, Genève, OIM, 104 p.
- Organisation Internationale des Migrations, (2010). *Migration au Cameroun, profil national 2009*. Genève : OIM, 128 p.
- Organisation Internationale des Migrations, (2013). *Le bien-être des migrants en Afrique de l'Ouest : étude de cas de quatre pays d'accueil dans la région*. Document de travail du rapport Etat de la migration dans le monde 2013, Genève : OIM, 18 p.
- Osmont, A., (1985). « La Banque mondiale et les politiques urbaines nationales », *Politique Africaine, n° 17*, pp. 58-73.
- Ould Aoudia J. (2008). The role of different actors in the relation between human migration and development » in « *How can the different actors promote the use of skills for development?* », OCDE.
- Parella, S., Cavalcanti L. (2006). «Una aproximación cualitativa a las remesas de los inmigrantes peruanos y ecuatorianos en España y a su impacto en los hogares transnacionales», *Revista española de investigaciones sociológicas, n°116, Oct.-Dec.*, pp. 241-257.
- Pédelahore de Loddis C., (2004). Urbanités dialogiques. Le cas Vietnamien. Logiques d'acteurs et production urbaine à Hanoï, in *Actes du colloque « Villes du Sud, gouverner les villes du Sud »*, pp. 117-120.
- Peggy Levitt (1998). Social remittances: migration driven local-level forms of cultural diffusion, *International Migration Review*, vol. 32, n°4, 926 – 948.

- Perla Serfaty-Garzon, (2003). Le chez-soi, habitat et intimité, in *Dictionnaire Critique de l'habitat et du logement*, sous la dir.de Marion Segaud, Jacques Brun, Jean Claude Driant, Paris, éditions Armand Colin, pp. 65-69.
- Perroux, (1973). (1973) *Pouvoir et économie*, Dunod, Paris, 139.
- Pettang C., Vermande P., Zimmermann V., (1995). L'impact du secteur informel dans la production de l'habitat au Cameroun, *Cahier des Sciences Humaines*, 31 (4), pp. 883-903
- Pettang, C. (1999). *Eléments d'optimisation de la production d'un habitat urbain décent au Cameroun*. Yaoundé : Presses Universitaires de Yaoundé, 183 p.
- Pettang, C. (2001). *Actualisation du SDAU de la ville de Yaoundé, volet habitat*, 52 p.
- Pettang, C., Tamo, L., Mbumbia, (1994). Impact de la dévaluation sur la production de l'habitat, *Cahiers d'OCISCA*, n° 7, Yaoundé, 37 p.
- Piermay, J.L. (1986). Naissance et évolution d'une ville postcoloniale : Mbuji-Mayi (Zaire) : acteurs et enjeux fonciers. In Crousse B. (ed.), Le Bris E. (ed.), Le Roy E. (ed.). *Espaces disputés en Afrique Noire : pratiques foncières locales*. Paris : Khartala, 1980, pp. 133 – 143. (Hommes et Sociétés).
- Piermay, J-L. (1993). Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique Centrale. Paris, L'Harmattan, 579 p.
- [Pierre George](#) (dir.), (1970). *Dictionnaire de la géographie*, Presses universitaires de France.
- Pigeaud, F. (2007). Les citadins précèdent les ruraux, *Défis Sud n° 77 – Bimestriel – mai, juin 2007*.
- Pinchemel, P. et G. (1997). *La face de la terre*. Paris: Ed. A. Colin, 519 p.
- Piore, M. J. (1979). *Unemployment and Inflation: Institutional and Structuralist Views*. Sharpe Press
- Programme des Nations Unies pour le Développement (2009). *Rapport sur le développement humain 2009, Indice du développement humain – au-delà du revenu : la Tunisie*. Disponible sur [http://hdrstats.undp.org/en/countries/country\\_fact\\_sheets/cty\\_fs\\_TUN.html](http://hdrstats.undp.org/en/countries/country_fact_sheets/cty_fs_TUN.html)
- Pumain, D., Saint-Julien, T. (1997). *L'analyse spatiale : localisations dans l'espace*. Paris : Coll. Cursus, Ed. Armand Colin, 167 p.
- Raffestin, C. (1986). « Ecogenèse territoriale et territorialité » in *Espaces, jeux et enjeux* (F. Auriac et R. Brunet, dir.), Paris, Ed. Fayard, 343 p.
- Ramirez, C., Dominguez, G., Morais, M., De Pou, J. A. (2005). Crossing borders : remittances, gender and development, Working paper, Instraw.
- Ranis, G. and Fei, J.C.H. (1961), "A Theory of Economic Development," *American Economic Review*, Vol. 51, pp. 533-565.
- République Française, Ministère de la coopération, (1974). *Manuel d'urbanisme en pays tropical*, Volume 2, Paris, éd. Du Ministère de la Coopération, 1974.
- République Française, Ministère de la coopération, (1974). *Manuel d'urbanisme en pays tropical*, Volume 1 : habitat, Paris, éd. Du ministère de la coopération.

- République Tunisienne, Ministère des Affaires Sociales de la Solidarité et des Tunisiens à l'étranger, Office des Tunisiens à l'étranger. [En ligne], <http://www.nat.tn>
- Reyes, B.I. (2004), « Changes in Trip Duration for Mexican Immigrants to the United States », *Population Research and Policy Review*, vol. 23, pp. 235-257.
- Rossi L. (2006). *Quelles relations apparaissent en Europe entre les accords internationaux, bilatéraux ou multilatéraux, d'aide au développement et les enjeux migratoires ?*, Terra-Ed., Coll. "Synthèses".
- Sack, R-D. (1986). *Human Territoriality: Its Theory and History*. Cambridge: University Press, 268 p.
- Sack, R-D. (1997). *Homo Geographicus: A Framework for Action, Awareness, and Moral Concern*, Baltimore, Londres, The Johns Hopkins University Press, 328 p.
- Sall Madon Awassi, (2008). *Migration interne et migration internationale au Sénégal: que représente Dakar dans cette dynamique?*, DEA, Institut de formation et de recherche en population, développement et santé de la reproduction (IPDSR), Université Cheikh Anta Diop. Disponible sur [https://mafeproject.site.ined.fr/fichier/s\\_rubrique/20369/memoire\\_dea\\_6mai2010\\_corrige\\_apra.ssoutenance\\_madon.fr.pdf](https://mafeproject.site.ined.fr/fichier/s_rubrique/20369/memoire_dea_6mai2010_corrige_apra.ssoutenance_madon.fr.pdf)
- Samen Otchia, C. (2006). *Les déterminants de la qualité de l'habitat à Kinshasa. Approche par le modèle Biprobit (Probit bi variée)*. Mém. Sciences Economiques : Kinshasa : Univ. de Kinshasa.
- Sassen-Koob, S., (1981). *Towards a conceptualization of immigrants labor, Social Problems*. New-York. vol. XIX, n°1, pp. 65-85
- Schneider, A. (2010). Rapport de la Commission des Affaires Etrangères sur le projet de loi n°2771 autorisant l'approbation de l'accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement de la République du Cameroun relatif à la gestion concertée des flux migratoires et au développement solidaire.
- Segaud, M., Bonvalet, C., Brun, J. (dir.). (1998). *Logement et habitat: l'état des savoirs*. Paris : éd. La découverte.
- Sen Amartya (1985), *Commodities and Capabilities*, Oxford: Elsevier Science.
- Seydi Ababacar Dieng, (2000). *Épargne, crédit et migration : le comportement financier des migrants maliens et sénégalais en France*. Th. doct. NR : Sciences économiques : Lyon, Université Lumière Lyon 2.
- Sheffer, G. (1986) *Modern Diasporas in International Politics*, édité en 1986.
- Sheffer, G. (1993). « Wither the study of diasporas ? Some theoretical, definitional, analytical and comparative considerations » in G. Prévélakis, *Networks of diasporas*, Paris / Nicosia, L'Harmattan / Kykem.
- Shuval, J. T. (2003). « The dynamics of Diaspora : Theoretical implications of ambiguous concepts », in Rainer Münz and Rainer Ohliger, *Diasporas and Ethnic Migrants : Germany, Israel and Russia in Comparative Perspective*, London, Frank Cass, 2003.
- Sindjoun L. (2004). *Etat, individus et réseaux dans les migrations africaines*. Paris, Ed, Karthala

- Sjaastad, L. (1962). The costs and returns of human migration. *Journal of Political Economy*, 70, 80–93
- Smith, L., Mazzucato, V. (2003). *Houses businesses and urban livelihoods: the influence of transnational networks on economic activities in Accra, Ghana*. Paper presented to International workshop on migration and poverty in West-Africa, 13 -14 march, Brighton: Sussex University.
- Smith, L., Mazzucato, V. (2003). *The Influence of Transnational Networks on Economic Activities in Accra, Ghana*, Sussex Centre For Migration Research.
- Smuh (1974). *Manuel d'urbanisme en pays tropical : l'habitat*. Paris : Edition du Ministère de la Coopération.
- Sørensen Ninna Nyberg (2005). *Migrant Remittances, Development and Gender*, Dansk Institut for Internationale Studier, Copenhagen, DIIS Brief, July.
- Staszak, J.-F. (2001). L'espace domestique : pour une géographie de l'intérieur. *Annales de géographie* n°620, spécial « Espaces domestiques », Staszak J.-F. (dir.).
- Statistique Canada, (2003). *Méthodes et pratiques d'enquête*, Ottawa, n°12-587-X au catalogue), 434 p. Disponible sur < <http://www.statcan.gc.ca/> > consulté le 10/07/14).
- Stone, C., (1989), *Regime Politics: Governing Atlanta, 1946-1988*, University Press of Kansas, Lawrence.
- Swidler, S. et Shaw, R. (1995). Racetrack wagering and the uninformed bettor: a study of market efficiency. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, Elsevier, vol. 35 (3), pp. 305 – 314.
- Tall, M. (2000). *Les investissements immobiliers à Dakar des émigrés Sénégalais*. Th. doct.: Geogr.: Strasbourg: Univ. Louis Pasteur, Strasbourg, 1 vol.,. 553 p.
- Tall, M. (2009). *Investir dans la ville africaine. Les émigrés et l'habitat à Dakar*. Paris : Crepos-Khartala, Collection Hommes et sociétés, 286 p.
- Tamo Tatiétsé T. et Afané Bidja (2002). *Impact du parc automobile et du linéaire de voirie sur la mobilité urbaine à Yaoundé (Cameroun)*. CODATU X, Lomé.
- Tawfik Mouline, (2013). *Quelle contribution des marocains résidants à l'extérieur à la dynamique de l'investissement au Maroc ?* Rabat, Institut Royal d'Etudes Stratégiques (IRES).
- Tchouassi G. (2005). *Transferts financiers des migrants et financement du développement en Afrique subsaharienne*.
- Tientcheu Njiako, A. (2012). *Droits fonciers au Cameroun*. Yaoundé : Presses Universitaires d'Afrique, 544 p.
- Todaro, M. P. (1969). "A model of labor migration and urban unemployment in less-developed countries." *American Economic Review*, 59: 138-148.
- Togue Djuidje, B. (2007). *Production de l'habitat dans la Commune d'Arrondissement de Yaoundé VI : logiques et réalisations des acteurs étatiques*. Mém. DEA : Géogr. : Yaoundé, Univ. Yaoundé I, Cameroun, 96 p.
- Tribillon, J.-F. (1984). Question foncière et pratiques urbaines en Afrique. Thèse et hypothèses en guise d'introduction, CEGET-CNRS, *Pratiques urbaines I*, pp. 7 – 11.

- Trudel, J. (1995). *La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec*. Québec : Société d'habitation du Québec.
- Van Hear, N. (1994). *Migration, displacement and social integration*, Genève: UNRISD, Genève, 31 p.
- Van Hear, N. (1998). *New Diasporas: The Mass Exodus, Dispersal and Regrouping of Migrant Communities*, London, UCL Press.
- Wallerstein, I. (1979). *The Capitalist World-Economy*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Withol de Wenden C, Anne de Tinguy, [éds], (1995). *L'Europe et toutes ses migrations*. Paris, éditions Complexe (Espace international), 173 p.
- Woodruff, C, Zenteno,R. (2007). Migration networks and microenterprises in Mexico. *Journal of development economics*, 82: 509 – 28.
- World Bank (2006). *Global Economic Prospects. Economic Implications of Migration and Remittances*. The World Bank, Washington D.C.
- World Bank, (2008). *World Bank staff estimates based on the International Monetary Fund's Balance of Payments Statistics Yearbook 2008*.
- World Bank, (2009). *World Development Indicators*.
- Youana, J. (1980). *Briqueterie : habitat et logement, une étude de géographie urbaine*. Yaoundé, Mém. maîtrise : Géogr. : Yaoundé : Université de Yaoundé, 81p.
- Youana, J. (1996). Gestion foncière et discipline urbanistique au Cameroun : apports et limites du permis de bâtir, in *Revue de Géographie du Cameroun*, vol. XII, n° 2, pp. 27-42.
- Youana, J., (1983). *Les quartiers spontanés péricentraux de Yaoundé (Cameroun). Contribution à l'étude des problèmes de l'habitat du plus grand nombre en Afrique*. Th. doct. 3° cycle : Géogr. : Yaoundé : Université de Yaoundé, 1 vol., 322 p.

## Décrets et lois

- Décret n° 20080738 /PM du 23 Avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier.
- Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction.
- Décret n° 62-DF-23 du 17 janvier 1962, instituant le passeport fédéral et réglementant l'émigration du territoire de la République fédérale du Cameroun.
- Loi n° 68-LF-3 du 11 juin 1968, portant Code de la nationalité camerounaise.
- Décret n° 68-DF-478 du 16 décembre 1968, tirant les modalités d'application du code de nationalité.
- Loi N°91-20 du 16 décembre 1991 fixant les conditions d'élection des députés à l'Assemblée Nationale, modifiée et complétée par la loi N°97-13 du 19 mars 1997 et par celle N°2006/009 du 29 décembre 2006.
- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun.

## Sites web visités

[www.laviedesidees.fr](http://www.laviedesidees.fr) (26 Février 2009)

<http://www.univ-paris1.fr/article56>

<http://terra.rezo.net/article578.html>

<http://www.worldbank.org/afr/diaspora>.

<http://www.diaspora-centre.org/FACTSHEETS>

[http://www.diaspora-centre.org/Better\\_Governance/Research](http://www.diaspora-centre.org/Better_Governance/Research)

<http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article> (13 Avril 2009)

<http://queneau.enssib.fr/atlasclio> (Guichard E., 2003. L'atlas de l'immigration)

[http://demeter.univ-lyon2.fr:8080/sdx/theses/lyon2/2000/dieng\\_sa](http://demeter.univ-lyon2.fr:8080/sdx/theses/lyon2/2000/dieng_sa)

[www.senhabitat.sn/article98.html](http://www.senhabitat.sn/article98.html) (06 janv. 2011)

[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/remi\\_0765\\_0752\\_1994\\_num\\_10\\_3\\_1429](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/remi_0765_0752_1994_num_10_3_1429) (06 janv. 2011)

<http://remi.revues.org/4326> (27 août 2014)

<http://www.voidargent.fr/files/INVESTISSEMENT-PRODUCTIF-DES-MRE-AU-MAROC.pdf> (11/02/2015)

# ANNEXES

## Annexe 1 : Fiche de collecte

### FICHE DE COLLECTE

*N.B. Le présent questionnaire a un caractère strictement académique. En effet, il s'inscrit dans le cadre des recherches que nous menons en vue de la rédaction d'une thèse de Doctorat Ph.D. en Sociologie. Nous vous remercions d'avance pour votre disponibilité et garantissons l'anonymat et la stricte confidentialité de vos réponses.*

N°.....Enquêteur :.....

Arrondissement :.....

#### I. IDENTIFICATION ET CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1. Nom du migrant : .....

1.2. Age

1	25-30
2	30-35
3	35-40
4	40-45
5	45-50
6	50-55
7	55-60
8	+60

1.3. Sexe

1	Masculin
2	Féminin

1.4. Situation matrimoniale

1	Célibataire
2	Marié (e)
3	Divorcé (e)
4	Veuf (ve)
5	Union libre

1.5. Le conjoint vit-il avec le migrant dans son pays d'accueil ?

1	Oui
2	Non

1.6. Pays d'accueil

1	Allemagne
2	France
3	Canada
4	Belgique
5	Espagne
6	Italie
7	USA
8	Suisse
9	Autres (à préciser)

1.7. Nombre d'années passé dans le pays d'accueil

1	1-5
2	5-10
3	10-15
4	15-20
5	+ 20

1.8. Résidence dans le pays d'accueil : .....

1.9. Profession du migrant dans le pays d'accueil : .....

1.10. Itinéraire migratoire : .....

**II. PRODUCTION IMMOBILIERE ET FONCIERE**

2.1. Type d'immobilier

1	Terrain non bâti
2	Immeuble

2.2. Coordonnées géographiques

X	
Y	

2.3. Année d'acquisition : .....

2.4. Quartier d'implantation de l'immobilier dans la ville de Yaoundé :

.....

2.5. Mode d'occupation du logement

1	Mise en location
2	Habité par la famille
3	Habité par les amis
4	Résidence secondaire

2.6. Type de construction

1	Bas de gamme
2	Haut de gamme R+1
3	Haut de gamme R+2
4	Haut de gamme R+3
5	Haut de gamme + R+4

2.7. Pourquoi avoir acquis un lopin de terre/une maison à Yaoundé ? .....

2.8. Qu'est-ce qui vous a motivé à construire un logement à Yaoundé ?

1	Résidence secondaire
2	Assurer la sécurité familiale
3	Goût du lucre

2.9. Caractéristiques morphologiques

2.9.1. Morphologie

2.9.1.1. Aspect extérieur du bâti

1	Achevé
2	Inachevé

2.9.1.2. Occupation du sol (COS)

1	C.O.S < 0.5
2	C.O.S > 0.5

2.9.1.3. Coefficient d'emprise au sol (CES)

1	CES < 0.4
2	0.4 < CES < 0.75
3	CES > 0.75

2.9.1.4. Densité de logement sur 1000 m<sup>2</sup>

1	Moins de 2
2	Plus de 2

2.9.1.5. Profil de toiture

Matériau de la toiture

1	Une pente	1	Tôles
2	Deux pentes	2	Tuiles
3	Trois pentes	3	Bétons
4	Quatre pentes	4	Autres (à préciser)
5	Autres formes (à préciser)		

2.9.2. Equipements et infrastructures

2.9.2.1. Eau

1	Pas de réseau d'alimentation en eau
2	Branchement en réseau d'eau potable
3	Adduction par forage

2.9.2.2. Electricité

1	Pas de réseau AES Sonel
2	Moyenne tension disponible
3	Tension urbaine pour électricité domestique
4	Branché au réseau
5	Alimenté par panneau solaire

2.9.2.3. Voirie

1	Voies normales largeurs supérieures ou égales à 3 m
2	Voies précaires : largeurs inférieures à 3 m

2.9.2.4. Drainage

1	Pas de caniveaux
2	Caniveaux en terre
3	Caniveaux en béton

2.9.2.5. Assainissement

1	Assainissement par réseau collectif et traitement par station d'épuration
2	Assainissement individuel par fosse septique et puisard
3	Assainissement individuel par latrines

2.9.2.6. Traitement des ordures

1	Bac de ramassage
2	Epandage et incinération
3	Sans aucun moyen de traitement

2.9.3. Autres paramètres caractéristiques.

2.9.3.1. Activité dominante exercée sur la parcelle

1	Agriculture
2	Artisanat (garage, menuiserie, atelier...)
3	Commerce (sera considéré comme activité principale si plus de la moitié est destinée au commerce)
4	Services et bureaux
5	Résidence

2.9.3.2. Situation foncière des parcelles

1	Irrégulière
2	Titre foncier

2.9.3.3. Taille des parcelles

1	Petites : surfaces inférieures à 200 m <sup>2</sup>
2	Moyennes : surfaces comprises entre 200 et 400 m <sup>2</sup>
3	Grandes : surfaces supérieures à 400 m <sup>2</sup>

2.9.3.4. Mode d'acquisition des parcelles

1	Héritage
2	Achat coutumier
3	Achat officiel

2.9.3.5. Typologie de l'habitat

1	Maison individuelle bas de gamme
2	Maison individuelle haut de gamme
3	Maison à plusieurs logements bas de gamme
4	Maison à plusieurs logements haut de gamme
5	Villa moderne
6	Immeuble à appartement
7	Concession ou saré

2.10. Problèmes du migrant

Quels sont les obstacles à la production foncière et immobilière des migrants dans la ville de Yaoundé ?.....

.....

A votre avis, comment peut-on arriver à venir à bout de ces obstacles ?.....

Quelles sont les perspectives de la production foncière et immobilière des migrants camerounais à Yaoundé ?.....

.....

## Annexe 1 : Guide d'entretien

### GUIDE D'ENTRETIEN

*Le présent guide est essentiellement à but de collecte des données. En effet, dans le cadre de la thèse de doctorat PhD en Sociologie, nous collectons des informations auprès des migrants camerounais propriétaires d'un bien immobilier dans la ville de Yaoundé. A ce titre, nous vous prions de bien vouloir nous fournir les informations sollicitées. Nous vous garantissons la confidentialité dans le traitement de celles-ci.*

#### • Avec les migrants internationaux

##### 1. Identification du migrant

Nom : .....

Age : ..... Sexe..... Situation matrimoniale.....

Pays d'accueil : .....

Profession dans le pays d'accueil : .....

Nombre d'années passé dans le pays d'accueil : .....

Itinéraire migratoire : .....

.....

##### 2. Le projet immobilier

- Quelles étaient les principales motivations de votre investissement ?
- Quelles sont les pratiques observées dans le secteur ?
- Combien d'année avez-vous passé dans le pays d'accueil ?
- Quel est le processus que vous avez suivi aussi bien pour acquérir le terrain que pour construire sur ce dernier ?
- Quels ont été vos sources d'informations sur le foncier ?
- Avez-vous pris connaissance des lois et décrets dans le domaine avant d'investir ?
- Quels sont les obstacles / difficultés que vous avez rencontré dans votre quête d'investissement dans l'immobilier ?

Observations :

- Avec les autres personnes ressources

### 1. Identification

Nom :.....

Age :.....Sexe.....Situation matrimoniale.....

Administration :.....

Poste occupé :.....

### 2. De la question des migrations

- Quelles sont les différentes institutions intervenant sur les questions de migration et de développement ? Quelles sont leurs missions ?
- A votre avis, les migrants internationaux camerounais contribuent-ils significativement au développement du pays ?
- Quels sont les avantages et les inconvénients de la migration sur l'économie camerounaise, les ménages des migrants au Cameroun et les migrants eux-mêmes ?
- Comment les retours de migrants impactent-ils l'économie camerounaise ?
- Comment les retours de migrants impactent-ils l'économie immobilière de la ville ?
- Quelles sont les politiques et programmes qui ont impacté sur les mobilités ?
- Y a-t-il des difficultés dans la mise en œuvre des politiques de retour des migrants ?
- Quel est le cadre légal qui peut renforcer le système actuel en termes de promotion et de gestion des retours de migrants ?
- A votre avis, quelles sont les politiques qui peuvent être mises en place pour gérer les retours de migrants ?

Observations :

# TABLE DES MATIÈRES

<b>DÉDICACE</b> .....	ii
<b>RÉSUMÉ</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	iv
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	v
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	vii
<b>LISTE DES FIGURES</b> .....	ix
<b>LISTE DES CARTES</b> .....	x
<b>LISTE DES PLANCHES PHOTO</b> .....	xi
<b>LISTE DES ENCADRÉS</b> .....	xi
<b>LISTE DES ABRÉVIATIONS</b> .....	xii
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE</b> .....	1
0.1. MIGRATIONS INTERNATIONALES ET PRODUCTION URBAINE : OBJET ET CADRE D'ÉTUDE.....	2
0.1.1. <i>Mobilité des individus et mutations urbaines lies à l'habitat : quels rapports?</i> .....	2
0.1.2. <i>Le cadre spatial de la recherche et les sources de données</i> .....	2
0.2. PEUT-ON SOUTENIR QU'IL Y A UN LIEN DYNAMIQUE ENTRE LES MIGRATIONS INTERNATIONALES, LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS ET LES MUTATIONS DE L'ESPACE URBAIN À YAOUNDÉ ?.....	5
0.3. QUESTION DE RECHERCHE.....	11
0.3.1. <i>Question principale</i> .....	11
0.3.2. <i>Questions spécifiques</i> .....	11
0.4. HYPOTHÈSES.....	12
0.4.1. <i>Hypothèse générale</i> .....	12
0.4.2. <i>Hypothèses spécifiques</i> .....	12
0.5. OBJECTIFS.....	12
0.5.1. <i>Objectif global</i> .....	12
0.5.2. <i>Objectifs spécifiques</i> .....	12
0.6. UNE MÉTHODOLOGIE BASÉE SUR LA COMPLÉMENTARITÉ DES APPROCHES SOCIOLOGIQUES, GÉOGRAPHIQUES ET ANTHROPOLOGIQUES.....	13
0.6.1. <i>La collecte des informations</i> .....	14
0.6.2. <i>Les méthodes de traitement et d'analyse de l'information</i> .....	24
0.6.3. <i>Le traitement de l'information cartographique et la réalisation des cartes</i> .....	25
0.7. DES ÉCUEILS D'ORDRE MATÉRIEL ET TECHNIQUE SURMONTÉS, MAIS DES LIMITES SUBSISTENT.....	26
0.8. UN CONTEXTE SCIENTIFIQUE PLUS PROCHE DE L'INTÉGRATION DU MIGRANT DANS SON PAYS D'ACCUEIL QUE DE DÉPART.....	28

0.8.1. Travaux portant sur les migrations .....	28
0.8.2. Travaux portant sur les productions foncières et immobilières .....	37
0.9. CADRE CONCEPTUEL ET THÉORIQUE.....	40
0.9.1. Définition des concepts .....	40
0.9.2. Le modèle d'analyse .....	50
0.10. ORGANISATION DE LA THÈSE.....	56
<b>PREMIÈRE PARTIE : LA PRODUCTION DE L'HABITAT À YAOUNDÉ :</b>	
<b>ACTEURS, PRATIQUES ET CONSÉQUENCES SUR L'ESPACE .....</b>	<b>59</b>
<b>INTRODUCTION DE LA PREMIÈRE PARTIE.....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 1 : LA PRODUCTION DE L'HABITAT À YAOUNDÉ : ACTEURS,</b>	
<b>PRATIQUES ET LOGIQUES .....</b>	<b>61</b>
INTRODUCTION.....	61
1.1. LES CATÉGORIES D'ACTEURS ET LEURS ACTIVITÉS .....	61
1.1.1. Les acteurs institutionnels .....	62
1.1.2. Les acteurs non étatiques .....	75
1.2. LES PHASES DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE .....	85
1.2.1. La réalisation d'une opération de lotissement au Cameroun .....	86
1.2.2. Les différentes phases et les acteurs de la production foncière et immobilière .....	88
1.3. LES ACTEURS AUX PRATIQUES ET LOGIQUES DE PRODUCTION DIVERSIFIÉES... ..	92
1.3.1. Les logiques des acteurs .....	92
1.3.2. Les pratiques et stratégies des acteurs du secteur.....	94
CONCLUSION .....	95
<b>CHAPITRE 2 : AMPLEUR ET INFLUENCE DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET</b>	
<b>IMMOBILIÈRE SUR L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE À YAOUNDÉ .....</b>	<b>96</b>
INTRODUCTION.....	96
2.1. AMPLEUR DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DANS LA VILLE DE	
YAOUNDÉ .....	97
2.1.1. Les facteurs de la production foncière et immobilière à Yaoundé .....	97
2.1.2. État des lieux de la production immobilière actuelle à Yaoundé .....	104
2.1.3. L'accessibilité des logements .....	111
2.2. INFLUENCE DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE SUR L'ÉVOLUTION	
DE L'ESPACE À YAOUNDÉ .....	112
2.2.1. Croissance spatiale et occupation du sol à Yaoundé.....	113
2.2.2. Une diversité de tissus urbains .....	119
2.2.3. Le développement des quartiers à habitat non planifié.....	124
2.3. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUS CONTRAINTE ET IMPLIQUANT UNE	
PRODUCTION CONSÉQUENTE DE LOGEMENTS.....	125
2.3.1. Projection de la population de la ville de Yaoundé à l'horizon 2030.....	125
2.3.2. Projection de la production de l'habitat .....	128

CONCLUSION .....	133
<b>CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE .....</b>	<b>135</b>
<b>DEUXIÈME PARTIE : INSERTION DE LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES MIGRANTS INTERNATIONAUX DANS LA PRODUCTION RÉSIDENTIELLE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ .....</b>	<b>136</b>
<b>INTRODUCTION DE LA DEUXIÈME PARTIE .....</b>	<b>137</b>
<b>CHAPITRE 3 : PROFIL SOCIOLOGIQUE DES ENQUETÉS .....</b>	<b>138</b>
INTRODUCTION.....	138
3.1.LES ENQUETES.....	138
3.2.PROFIL DES MIGRANTS INTERNATIONAUX ENQUETÉS .....	139
3.2.1. <i>Les caractéristiques sociodémographiques</i> .....	139
3.2.2. <i>Les caractéristiques socioprofessionnelles</i> .....	143
3.3.RÉSULTATS DES ENTRETIENS REALISÉS.....	146
3.3.1. <i>Résultats des entretiens réalisés auprès des migrants internationaux</i> .....	146
3.3.2. <i>Résultats des entretiens réalisés auprès des personnes ressources</i> .....	153
CONCLUSION .....	159
<b>CHAPITRE 4 : ÉTAT DES LIEUX DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>160</b>
INTRODUCTION.....	160
4.1.LE POTENTIEL DE LA MIGRATION CAMEROUNAISE .....	161
4.1.1. <i>Typologie des migrants camerounais établis en dehors du territoire national</i> .....	165
4.1.2. <i>La ville de Yaoundé comme pourvoyeuse de migrants internationaux</i> .....	171
4.1.3. <i>Les transferts de fonds</i> .....	172
4.2.AMPLEUR DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ .....	174
4.2.1. <i>L'espace urbain : un nouvel enjeu</i> .....	174
4.2.2. <i>Yaoundé, un nouvel espace d'investissement</i> .....	174
4.2.3. <i>Une production foncière et immobilière assez modeste des migrants internationaux</i> .....	175
4.3.UNE MULTITUDE DE FILIÈRES DE PRODUCTION.....	191
4.3.1. <i>La filière sociale</i> .....	191
4.3.2. <i>La filière résidentielle</i> .....	191
4.3.3. <i>La filière commerciale</i> .....	192
CONCLUSION .....	194
<b>CHAPITRE 5 : CARACTÉRISTIQUES ET LOGIQUES DES PRODUCTIONS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DE LA DIASPORA CAMEROUNAISE DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>196</b>
INTRODUCTION.....	196

5.1. TYPOLOGIE DES PRODUCTIONS.....	197
5.1.1. <i>Typologie selon le mode de production</i> .....	197
5.1.2. <i>Les différents types de droits fonciers</i> .....	198
5.1.3. <i>Une typologie marquée par l'habitat haut de gamme à plusieurs logements</i> .....	199
5.1.4. <i>La taille des parcelles</i> .....	204
5.2. UNE MULTITUDE DE PRATIQUES FONCIÈRES .....	206
5.3. CARACTERISTIQUES DES PRODUCTIONS .....	207
5.3.1. <i>Aspect extérieur du bâti</i> .....	208
5.3.2. <i>Évaluation de l'habitat</i> .....	211
5.4. DYNAMIQUE DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS ENTRE 1990 ET 2010 .....	216
5.5. LES PRODUCTIONS AUX LOGIQUES DIVERSIFIÉES ET COMPLÉMENTAIRES .....	229
5.5.1. <i>Les fonctions des productions immobilières des migrants camerounais dans la ville de Yaoundé</i> .....	229
5.5.2. <i>Les différentes logiques de production</i> .....	230
CONCLUSION .....	236
<b>CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE .....</b>	<b>239</b>
<b>TROISIÈME PARTIE : COMMENT ORIENTER LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DE MANIÈRE À LES STABILISER ET INFLUER SUR L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE YAOUNDÉ ? .....</b>	<b>241</b>
<b>INTRODUCTION DE LA TROISIÈME PARTIE.....</b>	<b>242</b>
<b>CHAPITRE 6 : LES OBSTACLES À LA PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS À YAOUNDÉ.....</b>	<b>243</b>
INTRODUCTION.....	243
6.1. UNE PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE OBSTRUÉE PAR DES ASTREINTES ENDOGENES.....	244
6.1.1. <i>La distraction des fonds</i> .....	245
6.1.2. <i>L'arnaque dans les opérations foncières</i> .....	245
6.1.3. <i>La multiplicité des réseaux de référence non fiables pour la plupart</i> .....	246
6.2. DES ASTREINTES EXOGENES IMPORTANTES .....	247
6.2.1. <i>Les limites d'ordre institutionnel et réglementaire</i> .....	247
6.2.2. <i>Les limites d'ordre économiques</i> .....	263
CONCLUSION .....	268
<b>CHAPITRE 7 : PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ.....</b>	<b>270</b>
INTRODUCTION.....	270

7.1.LE CONSENSUS SUR L'INTÉRÊT DE METTRE LES MIGRATIONS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT.....	271
7.1.1. <i>Le cadre actuel des migrations internationales : un cadre marqué par de profondes mutations.</i>	271
7.1.2. <i>Les migrations au service du développement</i> .....	274
7.2.LES SPÉCIFICITÉS DU BIEN IMMOBILIER ET DE SON MARCHÉ.....	279
7.3.PERSPECTIVES DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT DES MIGRANTS INTERNATIONAUX CAMEROUNAIS DANS LA VILLE DE YAOUNDÉ .....	280
7.3.1. <i>Améliorer l'information sur le foncier et la ville de Yaoundé</i> .....	281
7.3.2. <i>Améliorer le cadre institutionnel et réglementaire de la gestion des retours des migrants au Cameroun</i> .....	287
CONCLUSION .....	300
<b>CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE.....</b>	<b>302</b>
<b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>303</b>
<b>RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....</b>	<b>311</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>329</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>335</b>